

R E F E R A T

XVII Konferencja Naukowo–Techniczna Kataster Nieruchomości „ Ocena zmian wprowadzonych nowymi regulacjami prawnymi „ Kalisz 11 -12 września 2014 r.

**Temat : Analiza przydatności danych katastru nieruchomości
dla gospodarki nieruchomościami .**

I . Wprowadzenie do tematu .

Temat referatu wiąże się z przyjętą tematyką Konferencji w szerszym kontekście , dotyczy bowiem przydatności danych katastru nieruchomości dla gospodarki nieruchomościami , wprowadzonych zarówno nowymi jak i dotychczasowymi regulacjami prawnymi , które nadal pozostały w mocy .

Praktyka wskazuje , że dane katastru nieruchomości są w gospodarce nieruchomościami powszechnie wykorzystywane , można więc ogólnie stwierdzić , że skoro są wykorzystywane to i muszą być przydatne . Kwestię tą warto jednak rozwinąć bardziej szczegółowo .

Zapotrzebowanie organów administracji publicznej , realizujących procedury gospodarki nieruchomościami , na dane katastru nieruchomości jest zróżnicowane i obejmuje zarówno dane charakteryzujące nieruchomości i ich otoczenie w sposób ogólny lub opisowy jak i dane szczegółowe , w tym także analityczne . Są one wykorzystywane w sposób bezpośredni lub w sposób pośredni .

Wykorzystywanie danych katastru nieruchomości w sposób bezpośredni jest związane z określaniem przedmiotu działań , cech nieruchomości , rodzaju i zasięgu praw (granice) , sposobu użytkowania , osób władających nieruchomościami oraz formy graficznej prezentacji nieruchomości .

W szczególności dane katastru nieruchomości są wykorzystywane do :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału nieruchomości lub z projektem scalenia gruntów ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia .

Dane te znajdują się w odpowiednich rejestrach i kartotekach , w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz są przedstawione na mapie katastralnej .

Wykorzystywanie danych katastru nieruchomości w sposób pośredni polega na dostarczaniu niezbędnych danych podmiotowych i przedmiotowych przydatnych dla określania wartości nieruchomości , w tym danych z aktów notarialnych , rejestru cen i wartości nieruchomości oraz systemu informacyjnego „ Geoportal „ opartego na katastrze nieruchomości .

Ze względu na wprowadzenie po 1989 roku zasad rynkowych w polskiej gospodarce , zasadniczego znaczenia nabrała wartość nieruchomości oraz umiejętność i zasady jej określania .

Wprowadzono ustawy o obowiązkach opierania działań dokonywanych na nieruchomościach publicznych o ich wartość , a odszkodowania i rekompensaty za szkody wyrządzone na skutek decyzji podejmowanych przez organy administracji publicznej oraz za korzyści uzyskane na skutek wydania tych decyzji powiązано z wartościami nieruchomości , wartościami praw przysługujących różnym podmiotom

do nieruchomości oraz wartością wyrządzonych szkód lub odniesionych korzyści .

Dysponowanie przez organy administracji publicznej właściwe w sprawach gospodarki nieruchomościami , informacjami o wartościach nieruchomości, których bez danych katastru nieruchomości określać nie sposób , stało się zatem obowiązkiem ustawowym tych organów .

W referacie przedstawiłem zasady gospodarowania nieruchomościami przez organy administracji publicznej w szerokim rozumieniu tego pojęcia , a więc nie tylko gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego ale również gospodarowania wszelkimi nieruchomościami niezależnie od tytułu prawnego , poprzez podejmowanie przez w/w organy uchwał lub wydawanie decyzji wpływających na stan prawny , sposób korzystania lub rozliczenia za nieruchomości . Przy czym przedstawiłem tylko te procedury , w których wykorzystywane są w sposób bezpośredni lub pośredni dane zawarte w katastrze nieruchomości . Są one skodyfikowane przede wszystkim poprzez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przepisy wykonawcze do tej ustawy ale również poprzez inne powołane w referacie ustawy , których postanowienia i rozstrzygnięcia dotyczą nieruchomości .

W referacie wskazałem na obszary gospodarki nieruchomościami , w których wykorzystywanie danych katastru nieruchomości jest przydatne (niezbędne) , na cele i procedury prawne którym służą te dane oraz zadania i kompetencje organów administracji publicznej korzystających z katastru nieruchomości .

II. Obszary regulowane przepisami ustawy z dnia 21 . 08 . 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej ustawą o gn) .

1. Zasoby nieruchomości publicznych .

Sprawę tworzenia zasobów nieruchomości publicznych reguluje art. 20 ustawy o gospodarce nieruchomościami .

Na mocy tego przepisu utworzone zostały :

- * zasób nieruchomości Skarbu Państwa ,
- * gminne zasoby nieruchomości ,
- * powiatowe zasoby nieruchomości ,
- * wojewódzkie zasoby nieruchomości .

Nieruchomości wchodzące w skład zasobów powszechnie nazywane są nieruchomościami publicznymi , a gospodarowanie nimi należy do niżej wymienionych organów administracji publicznej :

- * zasób nieruchomości Skarbu Państwa – do starostów wykonujących to zadanie jako zadanie rządowe powierzone ,
- * gminne zasoby nieruchomości - do wójtów , burmistrzów albo prezydentów miast ,
- * powiatowe zasoby nieruchomości - do zarządów powiatów ,
- * wojewódzkie zasoby nieruchomości – do zarządów województw.

Organy te zgodnie z art. 12 ustawy o gn zobowiązane są do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki . Oznacza to między innymi zapewnienie z tego tytułu maksymalnych korzyści dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego . Dla zapewnienia tych korzyści , organy administracji publicznej muszą znać wartość nieruchomości wchodzących w skład zasobów . Dlatego też w art. art. 23 , 25 , 25b i 25d ustawy o gn , wśród szeregu czynności wykonywanych w ramach gospodarowania zasobami , wymieniono obowiązek zapewniania **wycen nieruchomości** wchodzących w skład zasobów .

Właściwe organy mają obowiązek wykonywania także innych czynności (oprócz wycen) związanych z gospodarowaniem zasobami , a w szczególności ewidencjonowania nieruchomości , sporządzania planów wykorzystania zasobów , zabezpieczania nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem , naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobów i windykacja tych należności .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy gospodarowaniu zasobami nieruchomości publicznych dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości .

2. Sprzedaż nieruchomości publicznych .

Pojęcie „ sprzedaż „, używane w niniejszym referacie oznacza przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz jej nabywcy . Sprzedaży nieruchomości (gruntów wraz ze wszystkimi częściami składowymi tych gruntów) dokonują w trybie cywilnoprawnym organy gospodarujące zasobami .

Podstawową formą sprzedaży nieruchomości publicznych jest przetarg.

Istnieje obowiązek ogłoszenia przetargu pierwszego , a jeżeli nie zostanie rozstrzygnięty , istnieje obowiązek ogłoszenia przetargu drugiego . Po nierozstrzygniętym przetargu drugim organ ma wolną rękę i może według własnego uznania , sprzedać nieruchomość w drodze negocjacji lub ogłaszać przetargi dalsze .

Cena wywoławcza nieruchomości w przetargu pierwszym nie może być niższa niż wartość rynkowa nieruchomości . Ceną transakcyjną będzie cena osiągnięta w tym przetargu . Cena osiągnięta w przetargu pierwszym nie może być rozłożona na raty , musi zostać zapłacona najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości .

Cena wywoławcza nieruchomości w przetargu drugim może być niższa niż wartość rynkowa nieruchomości ale nie niższa niż 50 % tej wartości . Ceną transakcyjną będzie cena osiągnięta w przetargu drugim . Pozostałe ustalenia dotyczące ceny nieruchomości są takie same jak przy przetargu pierwszym .

W przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w drodze kolejno ogłaszanych przetargów , stosuje się te same zasady co w przetargu drugim (także w zakresie ustalania ceny) .

W przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w drodze negocjacji z nabywcą , jej cenę ustala się także w drodze negocjacji . Jednakże cena ta nie może być niższa niż 40 % wartości rynkowej nieruchomości . Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze negocjacji może zostać rozłożona na raty płatne przez okres do 10 lat . Raty są oprocentowane według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP . Rozłożona na raty część ceny stanowi wierzytelność sprzedawcy i podlega zabezpieczeniu , w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki na sprzedawanej nieruchomości .

Szczególną formą sprzedaży nieruchomości publicznych jest sprzedaż bez przetargowa . Zastosowanie tej formy sprzedaży nie zależy od uznania organu administracji publicznej , gdyż przypadki sprzedaży bez przetargowej ustalił ustawodawca w ustawie o gn . Nie ma ich zbyt dużo ponieważ jest to forma traktowana jako wyjątek od powszechnie stosowanej zasady sprzedaży w drodze przetargów .

Cena nieruchomości sprzedawanej bez przetargu nie może być niższa niż jej wartość rynkowa . Przy sprzedaży bez przetargowej stosuje się te same zasady co przy sprzedaży w drodze negocjacji po dwóch nie rozstrzygniętych przetargach w zakresie rozkładania ceny na raty , oprocentowania rat i zabezpieczenia wierzytelności .

Od ceny nieruchomości sprzedawanej bez przetargu mogą być udzielane bonifikaty , czyli procentowe obniżki . Bonifikaty są uznaniowe , a o ich zastosowaniu oraz o wysokości decyduje wojewoda , właściwa rada lub sejmik .

W przypadku wtórnej sprzedaży nieruchomości przed upływem okresu karencji albo w przypadku wykorzystania nieruchomości przed upływem tego okresu na inny cel niż cel, który uzasadniał przyznanie bonifikaty, organ administracji publicznej dokonujący sprzedaży nieruchomości może zażądać zwrotu bonifikaty w kwocie zwaloryzowanej. Okres karencji wynosi 5 lat (lokale mieszkalne) i 10 lat (pozostałe nieruchomości).

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy sprzedaży nieruchomości publicznych dla:

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew., nr obrębu, nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej),
- * ustalania ich powierzchni,
- * ustalania sposobu zagospodarowania,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia,
- * określania wartości nieruchomości.

3. Zbywanie nieruchomości publicznych w użytkowanie wieczyste.

Zbywanie w użytkowanie wieczyste dokonywane jest w stosunku do nieruchomości gruntowych rozumianych jako grunty wraz z tymi częściami składowymi, których własność nie została oddzielona od własności gruntów, zwane w niniejszym referacie „gruntami”. Przy czym zbywać w użytkowanie wieczyste można tylko grunty stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego.

Zbywania gruntów w użytkowanie wieczyste dokonują w trybie cywilnoprawnym organy gospodarujące zasobami. Przy zbywaniu gruntów w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio procedury stosowane przy sprzedaży nieruchomości publicznych na własność.

Różnice dotyczą sposobu rozliczeń.

Nabywca gruntów w użytkowanie wieczyste nie zapłaci ceny tych gruntów , zapłaci natomiast opłaty z tytułu użytkowania wieczystego . Opłaty są jednak tak skonstruowane , że nalicza się je od ceny gruntów , rozumianej jako cena za nabycie prawa własności . Cena ta zostanie ustalona w trybie właściwym dla sprzedaży w drodze przetargu lub dla sprzedaży w drodze bez przetargowej w zależności od formy nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste , na podstawie ich wartości . Od tak ustalonej ceny organ administracji publicznej naliczy opłaty z tytułu nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste .

Za nabycie gruntów w użytkowanie wieczyste nabywca zapłaci pierwszą opłatę i opłaty roczne . Pierwsza opłata wynosi od 15 % do 25 % ceny gruntów i musi zostać zapłacona najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste . Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego , z wyjątkiem roku pierwszego w którym nastąpiło nabycie tego prawa . Stawki procentowe opłat rocznych są zróżnicowane (3 % , 2 % , 1 % i 0.3 % ceny gruntów) , a ich wysokość zależy od celu na który nastąpiło nabycie tych gruntów w użytkowanie wieczyste .

Stawki procentowe opłat rocznych mogą być korygowane jeżeli nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z gruntów .

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane , jeżeli nastąpi zmiana wartości gruntów na rynku . Aktualizacji opłaty dokonuje się z urzędu lub na żądanie użytkownika wieczystego poprzez skorygowanie ceny gruntów przy utrzymaniu dotychczasowej stawki procentowej (o ile nie nastąpiła równocześnie trwała zmiana sposobu korzystania z gruntów) . Skorygowanie ceny gruntów polega na dostosowaniu tej ceny do aktualnej wartości rynkowej gruntów .

Na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno użytkowe gruntów , o ile w ich następstwie wzrosła wartość tych gruntów .

Zarówno korygowanie stawek procentowych jak i aktualizacja opłat rocznych następuje w trybie cywilnoprawnym (z możliwością dochodzenia swoich racji i obrony swoich interesów przez strony postępowania przed sądem powszechnym) .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy zbywaniu nieruchomości publicznych w użytkowanie wieczyste dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości w chwili zbywania i w chwili aktualizacji opłat rocznych .

4. Oddawanie nieruchomości publicznych w trwały zarząd .

Nieruchomości publiczne (grunty wraz ze wszystkimi częściami składowymi tych gruntów) oddaje się w trwały zarząd państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej .

Oddawania nieruchomości w trwały zarząd dokonują organy gospodarujące zasobami . Dla niektórych (szczególnych) jednostek organizacyjnych nieruchomości Skarbu Państwa oddaje w trwały zarząd Minister Skarbu .

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd następuje wyłącznie w drodze bez przetargowej . Przy oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd stosuje się tryb administracyjny . Podstawą ustanowienia trwałego zarządu jest decyzja administracyjna organu administracji publicznej .

Nabycie przez jednostkę organizacyjną trwałego zarządu może nastąpić również z mocy prawa, w przypadku gdy jednostka ta nabędzie w imieniu Skarbu Państwa lub w imieniu jednostki samorządu terytorialnego, na ich rzecz, nieruchomość stanowiącą własność innych podmiotów.

Nabywca nieruchomości w trwały zarząd nie zapłaci ceny tej nieruchomości, zapłaci natomiast opłaty z tytułu trwałego zarządu. Opłaty są jednak tak skonstruowane, że nalicza się je od ceny nieruchomości, rozumianej jako cena za nabycie prawa własności. Cena ta zostanie ustalona w trybie właściwym dla sprzedaży w drodze bez przetargowej, na podstawie wartości nieruchomości. Jeżeli jednak jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie na nieruchomości oddawanej w trwały zarząd budynków i innych urządzeń, cenę pomniejsza się o wartość tych nakładów.

Od tak ustalonej ceny organ administracji publicznej naliczy opłaty z tytułu nabycia trwałego zarządu. Za nabycie nieruchomości w trwały zarząd nabywca zapłaci tylko opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres na który oddano nieruchomość w trwały zarząd. Stawki procentowe opłat rocznych są zróżnicowane (1%, 0,3% i 0,1% ceny nieruchomości) a ich wysokość zależy od celu na który nastąpiło nabycie tych nieruchomości w trwały zarząd.

Stawki procentowe opłat rocznych mogą być korygowane jeżeli nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Opłaty z tytułu trwałego zarządu mogą być aktualizowane, jeżeli nastąpi zmiana wartości nieruchomości na rynku. Aktualizacji opłaty dokonuje się z urzędu lub na żądanie jednostki organizacyjnej poprzez skorygowanie ceny nieruchomości przy utrzymaniu dotychczasowej stawki procentowej (o ile nie nastąpiła równocześnie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości). Skorygowanie ceny nieruchomości polega na dostosowaniu tej ceny do aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

Na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości .

Zarówno korygowanie stawek procentowych jak i aktualizacja opłat rocznych następuje w trybie administracyjnym .

Trwały zarząd może zostać wygaszony decyzją organu administracji publicznej z urzędu lub na wniosek jednostki organizacyjnej . W przypadku wygaszenia trwałego zarządu z urzędu lub jego wygaśnięcia na skutek upływu terminu , organ administracji publicznej zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości w/w nakładów poniesionych przez tą jednostkę .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy oddawaniu nieruchomości publicznych w trwały zarząd dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości w chwili zbywania i w chwili aktualizacji opłat rocznych .

5. Podziały nieruchomości .

Podziały nieruchomości na działki gruntu , o których mowa w niniejszym referacie dotyczą nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na inne cele niż rolne i leśne .

Podziału nieruchomości dokonuje się w trybie administracyjnym poprzez wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Organem II instancji jest samorządowe kolegium odwoławcze (SKO). Z chwilą kiedy decyzja ta stanie się ostateczna, podział nieruchomości jest formalnie dokonany. Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do dokonania stosownych zmian w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek osoby, która wykaże, że ma w tym interes prawny, przeważnie na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego tej nieruchomości, a w przypadkach szczególnych z urzędu.

W wyniku podziału nieruchomości następują tylko zmiany przedmiotowe. Wyjątkiem jest podział nieruchomości w wyniku którego następuje wydzielenie działek gruntu pod nowe lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (do sprawy tej jeszcze powrócę).

Dla dokonania podziału nieruchomości muszą być spełnione dwa warunki:

- * proponowany podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego),
- * projektowane do wydzielenia działki gruntu muszą mieć dostęp do drogi publicznej.

Mogą wystąpić sytuacje szczególne (brak planu miejscowego albo brak możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej).

W przypadku braku planu miejscowego podziału nieruchomości można również dokonać, z tym że proponowany podział nie może być sprzeczny z przepisami odrębnymi, czyli przepisami różnych obowiązujących ustaw.

Gdyby przed złożeniem wniosku o podział została wydana dla nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o wz i zt) podział musi być dodatkowo zgodny z ustaleniami tej decyzji .

Jeżeli występuje brak planu miejscowego ale przed złożeniem wniosku o podział rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i do dnia złożenia tego wniosku prace nad planem zostały zaawansowane , postępowanie podziałowe zawiesza się do czasu uchwalenia i wejścia w życie planu jednak nie dłużej niż na 6 miesięcy . Po wejściu w życie planu miejscowego lub po bezskutecznym upływie tego terminu , wznawia się postępowanie podziałowe.

Przepisy ustawy o gn przewidują także w sytuacjach wyjątkowych (ściśle określonych w ustawie) możliwość dokonania podziału nieruchomości niezależnie od planu miejscowego lub decyzji o wz i zt czyli z pominięciem ich ustaleń .

Warunek dostępu do drogi publicznej ustawodawca potraktował szeroko . Za spełnienie tego warunku uważa się bowiem zarówno dostęp bezpośredni jak i dostęp poprzez drogę wewnętrzną z ustanowioną na tej drodze stosowną służebnością gruntową , a nawet ustanowienie odrębnej służebności gruntowej poprzez nieruchomość ulegającą podziałowi lub poprzez nieruchomości sąsiednie .

Kwestią wymagającą odrębnego omówienia jest wydzielenie działek gruntu pod nowe lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych . Działki te przechodzą z mocy prawa (czyli automatycznie) odpowiednio na własność gminy , powiatu , województwa lub Skarbu Państwa , w zależności od kategorii drogi publicznej , a ustanowione na nich prawo użytkowania wieczystego wygasa . Za utratę praw do tych działek dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty otrzyma odszkodowanie w wysokości wynegocjowanej z organem działającym w imieniu podmiotu , który przejął w/w prawa , a jeżeli negocjacje zakończą się wynikiem negatywnym , odszkodowanie zostanie ustalone decyzją starosty na podstawie przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości .

Jego wysokość będzie odpowiadać wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne .

Dokonanie podziału nieruchomości powoduje na ogół wzrost jej wartości . Dzieje się tak dlatego , że w wyniku podziału najczęściej powstaje „ produkt „ ostateczny przygotowany do zagospodarowania i zabudowy , w miejsce „ półproduktu „ jakim jest nieruchomość przed podziałem , szczególnie gdy podział jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego lub decyzji o wz i zt . I właśnie za to , że w wyniku podziału nieruchomości jej wartość wzrośnie , wójt , burmistrz albo prezydent miasta może (fakultatywnie) w drodze decyzji administracyjnej wymierzyć właścicielowi dzielonej nieruchomości opłatę adiacencką . Opłata ta wynosi do 30 % różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby podziału nie dokonano i jaką ma uwzględniając , że podział został dokonany . Stawkę procentową ustali rada gminy w drodze samoistnej uchwały .

Przy podziałach nieruchomości niezbędne jest sporządzenie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych , w tym mapy z projektem podziału . Przy sporządzaniu tej mapy występuje kwestia przyjmowania granic nieruchomości . Jest to procedura szczególna wprowadzona przepisami o gospodarce nieruchomościami . Równoległe działają przepisy ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne i przepisy rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy , w tym regulujące sprawy katastru nieruchomości , na podstawie których ustala się w sposób ścisły przebieg granic nieruchomości . Ponadto przepisy przewidują sporządzanie wykazów zmian gruntowych , a czasem również wykazów synchronizacyjnych , opartych na danych bazowych katastru nieruchomości . Działanie tych przepisów stwarza sytuację , w której dane katastru nieruchomości określające przedmiot działań i jego granice , są niezwykle istotne dla sporządzenia dokumentacji do celów prawnych .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy podziałach nieruchomości dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału nieruchomości ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia .
- * określania wartości nieruchomości przed i po podziale dla ustalenia opłaty adiacenckiej ,
- * określania wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne .

6. Scalenia gruntów .

Scalenie gruntów jest zabiegiem bardziej złożonym niż podział nieruchomości . Jest wykonywane przeważnie na większych obszarach i dotyczy przekształcenia większej ilości wadliwie ukształtowanych nieruchomości . Referat dotyczy scaleń gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne .

Scalenia gruntów dokonuje się w trybie administracyjnym .na wniosek takiej liczby właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości , którzy na obszarze objętym scaleniem posiadają ponad 50 % powierzchni gruntów . Scalenia gruntów można dokonać także z urzędu .

Do przeprowadzenia scalenia gruntów konieczny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) .

W sprawie scalenia gruntów rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały
Rada gminy podejmuje dwie uchwały w tej sprawie :

- * uchwałę o przystąpieniu do scalenia gruntów , która uruchamia procedurę ,
- * uchwałę o scaleniu i podziale gruntów , która kończy postępowanie .

Uchwała o scaleniu i podziale gruntów stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu władania w księgach wieczystych i w katastrze nieruchomości .

Rada gminy podejmując się scalenia musi się zobowiązać w uchwale o scaleniu i podziale gruntów do uzbrojenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i określić termin wybudowania tych urządzeń .

Grunty objęte scaleniem zostają podzielone na działki gruntu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego . Zgodnie z tymi ustaleniami wydzielane są również działki gruntu pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących .

Każdy uczestnik postępowania scaleniowego otrzymuje ekwiwalentną liczbę nowych działek gruntu (prawidłowo ukształtowanych) . Ekwiwalenty przydziela się według kryterium powierzchniowego , z tym że powierzchnię każdej nieruchomości wg stanu przed scaleniem pomniejsza się o potrącenia gruntów pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących . Uczestnicy scalenia tracą więc prawa do niewielkich (potrącenia są proporcjonalne) części swoich nieruchomości . Także nie zawsze zachowują na przydzielonych im nowych działkach gruntu urządzenia i nasadzenia roślinne , które istniały na dotychczasowych nieruchomościach . Jeżeli nie będą mogli ich odłączyć od dotychczasowych nieruchomości i przenieść na nowe działki gruntu , tracą do nich prawa .

Nie zawsze też będzie możliwe przyznanie pełnych ekwiwalentów powierzchniowych , ze względu na ograniczenia wynikające z planu miejscowego co do cech geometrycznych i powierzchniowo wydzielanych działek gruntu . Za różnice stosuje się dopłaty w gotówce .

We wszystkich w/w przypadkach zaistnieje konieczność rozliczeń finansowych (odszkodowania i dopłaty) . Rozliczenia te wiążą się z wartością gruntów lub ich części składowych .

W pierwszej kolejności ustawodawca przewidział rozliczenia w drodze negocjacji z gminą (drogi gminne , urządzenia i nasadzenia roślinne oraz dopłaty) albo odpowiednio z powiatem , województwem i Skarbem Państwa (drogi powiatowe , wojewódzkie i krajowe) . Jeżeli jednak negocjacje zakończą się wynikiem negatywnym , rozliczenia będą dokonane na mocy decyzji starosty wydanej na podstawie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości . Rozliczenia te będą oparte o wartości nieruchomości i ich części składowych .

W wyniku scalenia gruntów wartość nowo wydzielonych działek gruntu przyznanych jako ekwiwalent powierzchniowy wzrośnie w stosunku do wartości nieruchomości przed scaleniem . Powodem jest właściwe (zgodne z ustaleniami planu miejscowego) ukształtowanie tych działek oraz uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej . I właśnie za to , że wartość ta wzrośnie gmina wymierzy uczestnikom scalenia opłaty adiacenckie . Opłaty te wyniosą do 50 % różnicy wartości . Stawkę procentową ustali rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale gruntów . Opłaty adiacenckie wymierzy wójt , burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnych . Przy scaleniu gruntów wymierzenie opłat adiacenckich jest obowiązkowe , gdyż poprzez te opłaty uwzględnia się w przyznawanych ekwiwalentach gruntowych element wartości , którego w pierwszej fazie przyznawania w ogóle nie brano pod uwagę (stosowano tylko kryterium powierzchni) .

Przy scaleniach gruntów również wystąpi konieczność sporządzenia dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych , w tym przyjęcia i ustalenia przebiegu granic nieruchomości .

Dokumentacja ta będzie, ze względów oczywistych , bardziej skomplikowana i rozbudowana niż przy podziałach nieruchomości ale podstawą jej sporządzenia będą przede wszystkim dane katastru nieruchomości .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy scaleniach gruntów dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem scalenia gruntów ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia .
- * określania wartości nieruchomości przed i po scaleniu dla ustalenia opłaty adiacenckiej ,
- * określania wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne ,
- * ustalenia odszkodowania za potrącenia gruntów pod drogi publiczne i za urządzenia i nasadzenia roślinne oraz dla ustalenia dopłat za różnicę powierzchni przydzielonych ekwiwalentów .

7. Opłaty adiacenckie związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej .

Przepisy ustawy o gn wprowadziły trzy rodzaje opłat adiacenckich :

- 1/ związane z podziałami nieruchomości ,
- 2/ związane ze scaleniami gruntów ,
- 3/ związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej .

Dwa pierwsze rodzaje opłat adiacenckich przedstawiłem w rozdziałach dotyczących podziałów nieruchomości i scaleń gruntów .

W tym rozdziale przedstawię zatem tylko problematykę opłat adiacenckich związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej .

Wybudowanie urządzenia infrastruktury technicznej powoduje na ogół wzrost wartości nieruchomości znajdujących się w „ zasięgu „ tego urządzenia . I właśnie za to , że w wyniku wybudowania urządzenia wartość nieruchomości wzrosła , gmina może (fakultatywnie) wymierzyć właścicielom nieruchomości leżących w zasięgu tego urządzenia opłatę adiacencką .

Dla wymierzenia opłaty adiacenckiej muszą być spełnione następujące warunki :

- * wybudowanie urządzenia musi skutkować wzrostem wartości nieruchomości ,
- * urządzenie musi być wybudowane z udziałem środków publicznych ,
- * muszą zostać stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzenia .

Opłatę adiacencką wymierza się jednorazowo ale po każdym kolejno budowanym urządzeniu niezależnie , w ciągu 3 lat od dnia w którym zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do kolejno wybudowanego urządzenia .

Opłata adiacencka wynosi do 50 % różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby urządzenia nie było i wartości jaką nieruchomość ma uwzględniając , że urządzenie zostało wybudowane . Stawkę procentową ustala rada gminy w drodze samoistnej uchwały . Opłaty adiacenckie wymierza właścicielom nieruchomości w drodze decyzji wójt , burmistrz albo prezydent miasta . Stosuje się zatem tryb administracyjny .

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej zostało wybudowane z udziałem środków właścicieli nieruchomości , przypadającą na każdego właściciela nieruchomości różnicę wartości pomniejsza się o wartość nakładów przez nich poniesionych .

W związku z powyższym znajomość wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej wybudowaniem urządzenia infrastruktury technicznej, jest niezbędna . Należy określić dwie wartości składnika gruntowego nieruchomości przyjmując stan przed wybudowaniem urządzenia i stan po jego wybudowaniu . W niektórych przypadkach należy określić dodatkowo wartość nakładów poniesionych przez właścicieli nieruchomości na wybudowanie urządzenia infrastruktury technicznej (o ile zostały poniesione) .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy procedurach opłat adiacenckich dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości albo ich spadkobierców (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości przed i po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej dla ustalenia opłaty adiacenckiej .

8. Wywłaszczanie nieruchomości .

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywłaszczanie nieruchomości jest dopuszczalne ale wyłącznie na cel publiczny i za słusznym odszkodowaniem . Wykaz celów publicznych jest zamieszczony w art. 6 ustawy o gn .

O przeznaczeniu nieruchomości rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) lub w przypadku jego braku decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (uli) .

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości na okoliczność dobrowolnego zbycia .

Warunkiem wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego jest przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny i niemożliwość nabycia nieruchomości w drodze umowy . Postępowanie wywłaszczeniowe wszczyna , prowadzi i o wywłaszczeniu orzeka w I instancji starosta wykonujący to zadanie jako zadanie rządowe powierzone . Organem II instancji jest wojewoda . Stosuje się zatem tryb administracyjny .

Wywłaszczyć można prawo własności ale także inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego . Nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa wywłaszczyć nie można .

Za wywłaszczoną nieruchomość należy przyznać słuszne odszkodowanie . Odszkodowanie ustala w I instancji starosta wykonujący to zadanie jako zadanie rządowe powierzone albo od razu w decyzji o wywłaszczeniu albo w odrębnej decyzji dotyczącej tylko odszkodowania . Odszkodowanie wypłaca organ reprezentujący podmiot publiczny na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie , jednorazowo i nie później niż przed upływem 14 dni licząc od dnia w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się wykonalna (jedna łączna decyzja) lub od dnia w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna (dwie odrębne decyzje) , pod rygorem zapłacenia odsetek za zwłokę przez organ zobowiązany do zapłaty .

Kwota odszkodowania ustalona w decyzji starosty podlega waloryzacji na dzień wypłaty . Jeżeli wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody , organ zobowiązany do zapłaty przekazuje odszkodowanie do depozytu sądowego , co jest równoznaczne z jej dokonaniem.

Za zgodą osoby wywłaszczanej w ramach odszkodowania może być przyznana nieruchomości zamienna z zasobu będącego w dyspozycji organu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania z ewentualnymi dopłatami ze względu na różnicę wartości nieruchomości .

Odszkodowanie przyznaje się za rzeczywistą stratę (uszczerbek w majątku) , natomiast nie przyznaje się odszkodowania za utracone korzyści . W związku z powyższym odszkodowanie musi odpowiadać wartości wywłaszczanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub wartości wywłaszczanych praw rzeczowych obciążających nieruchomość . Dla ustalenia odszkodowania określa się wartość rynkową , a jeżeli wywłaszczana nieruchomość posiada taki charakter , że tego rodzaju nieruchomości na rynku nie występują , określa się wartość odtworzeniową . Wartość rynkową określa się dla aktualnego sposobu użytkowania lub dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia , stosując zasadę korzyści dla osoby wywłaszczanej .

Określenie wartości nieruchomości lub wywłaszczanych praw do nieruchomości dla ustalania odszkodowania jest zatem niezbędne . Czasem wystąpi konieczność określania wartości nieruchomości zamiennych . Niezbędne jest także wykonanie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych , w tym związanej z podziałami nieruchomości , jeżeli wywłaszczenie dotyczy tylko jej części .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy wywłaszczaniu nieruchomości dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,

- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia .
- * określania wartości nieruchomości i wartości praw wywłaszczanych .

9. Zajęcia nieruchomości .

Jedną z form wywłaszczeń są przymusowe zajęcia nieruchomości . Przepisy ustawy o gn przewidują trzy przypadki , w których może nastąpić przymusowe zajęcie nieruchomości na cel publiczny .

1/ Budowa na nieruchomościach urządzeń infrastruktury technicznej .

Lokalizacja urządzeń wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego) , a w przypadku jego braku z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (uli) .

Wszczęcie postępowania należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości w celu uzyskania zgody tej osoby na przeprowadzenie urządzenia przez jej nieruchomość . W przypadku odmowy , starosta wydaje podmiotowi , który będzie realizował w/w cel publiczny , decyzję o zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość urządzenia , zgodnie z ustaloną wcześniej lokalizacją . Organem II instancji jest wojewoda . Stosuje się tryb administracyjny . Z chwilą , kiedy decyzja stanie się wykonalna , w/w podmiot ma prawo dokonać zajęcia nieruchomości w celu wybudowania na niej urządzenia infrastruktury technicznej (również wbrew woli osoby , której przysługują prawa do tej nieruchomości) .

W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta udziela w drodze odrębnej decyzji, podmiotowi który będzie realizował cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości nadając tej odrębnej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Umożliwia to niezwłoczne przystąpienie do budowy, bez oczekiwania aż decyzja o zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie urządzenia stanie się wykonalna.

Po założeniu urządzenia, podmiot który zrealizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić, teren uporządkować, a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić, należy wypłacić odszkodowanie.

Ze względu na to, że we wszystkich trzech przypadkach przymusowego zajęcia nieruchomości, odszkodowanie jest ustalane według tych samych zasad, sposób jego ustalania przedstawię po ich omówieniu.

2/ Poszukiwanie kopalin .

Przepisy ustawy o g.n. o przymusowym zajęciu nieruchomości dotyczą kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa. Rodzaje tych kopalin określa ustawa Prawo geologiczne i górnicze.

Wszczęcie postępowania należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości w celu uzyskania jej zgody na poszukiwanie kopalin. W przypadku odmowy, starosta wydaje podmiotowi, który będzie realizował w/w cel publiczny, decyzję o zezwoleniu na poszukiwanie kopalin na przedmiotowej nieruchomości nie dłużej niż przez 12 miesięcy. Organem II instancji jest wojewoda. Stosuje się tryb administracyjny. Z chwilą, kiedy decyzja stanie się wykonalna, w/w podmiot ma prawo dokonać zajęcia nieruchomości w celu poszukiwania kopalin (również wbrew woli osoby, której przysługują prawa do nieruchomości).

Po upływie okresu ustalonego w decyzji (maksimum 12 miesięcy), podmiot który realizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić, teren uporządkować, a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić, należy wypłacić odszkodowanie.

3/ Zapobieżenie powstaniu znacznej szkody .

Przepisy ustawy o gn dotyczące przymusowego zajęcia nieruchomości dla zapobieżenia powstaniu znacznej szkody , dotyczą nagłych zdarzeń wynikających z siły wyższej , takich jak powodzie , huragany pożary lasów , katastrofy środowiskowe i inne .

Wszczęcia postępowania nie poprzedza się rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości . Starosta udziela , w drodze decyzji , podmiotowi który będzie realizował w/w cel publiczny , zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości nie dłużej niż na 6 miesięcy w celu zapobieżenia powstaniu znacznej szkody . Decyzji tej starosta nadaje w każdym przypadku rygor natychmiastowej wykonalności . Umożliwia to niezwłoczne przystąpienie do działań (również wbrew woli osoby której przysługują prawa do nieruchomości) . bez oczekiwania aż decyzja o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości stanie się wykonalna . Organem II instancji jest wojewoda . Stosuje się tryb administracyjny . co nie wstrzymuje jednak natychmiastowego zajęcia nieruchomości .

W przypadkach uzasadnionych sytuacją krytyczną podmiot uprawniony do zapobiegania szkodzie może zająć cudzą nieruchomość bez decyzji starosty ale w ciągu trzech dni musi wystąpić o wydanie takiej decyzji pod rygorem zapłacenia kary w wysokości 5 000 zł za każdy dzień zwłoki .

Po upływie okresu ustalonego w decyzji (maksimum 6 miesięcy) , podmiot który realizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić , teren uporządkować , a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić , należy wypłacić odszkodowanie .

4/ Odszkodowanie za przymusowe zajęcia nieruchomości .

Odszkodowanie za przymusowe zajęcia nieruchomości ustali również starosta w drodze decyzji . Decyzja zostanie wydana dopiero wtedy , gdy podmiot realizujący cel publiczny opuści nieruchomość , gdyż wówczas będzie można ocenić jakie szkody zostały wyrządzone .

Odszkodowanie musi być równe wartości rzeczywiście poniesionych szkód . Jeżeli jednak na skutek przymusowego zajęcia nieruchomości obniży się jej wartość , wtedy dodatkowo należy zwiększyć odszkodowanie o różnicę wartości . Natomiast , jeżeli w wyniku przymusowego zajęcia nieruchomości jej właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem , może żądać , żeby podmiot który realizował cel publiczny , wykupił od niego nieruchomość w drodze umowy . Podstawą do negocjacji ceny będzie wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu stanu nieruchomości jaki istniał przed jej zajęciem .

Znajomość wartości nieruchomości w procedurach przymusowego ich zajęcia jest zatem nieodzowna .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy zajęciach nieruchomości dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości i wartości wyrządzonych szkód .

10. Zwroty wywłaszczonych nieruchomości .

Nieruchomość wywłaszczona nie może zostać wykorzystana do innego celu niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu , chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy nie zażądają zwrotu wywłaszczonej nieruchomości .

Organ dysponujący wywłaszczoną nieruchomością musi zatem złożyć zapytanie w tej sprawie do poprzedniego właściciela lub do jego spadkobierców , jeżeli zamierza wykorzystać nieruchomość (lub jej część) na inny cel . Odpowiedź musi być udzielona w ciągu 3 miesięcy od otrzymania zapytania . Jeżeli w ciągu tych 3 miesięcy poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy zażądają zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (lub jej części) , w/w organ zwraca tą nieruchomość (lub jej część) .

Na żądanie poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców , zwrotowi podlega także nieruchomość wywłaszczona (lub jej część) która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu .

Zwrot następuje w drodze decyzji starosty . Organem II instancji jest wojewoda . Stosuje się tryb administracyjny .

W decyzji o zwrocie starosta orzeka także o rozliczeniach z tytułu zwrotu . Rozliczeń dokonuje się wg następujących zasad :

- * poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy odzyskując nieruchomość muszą zwrócić pobrane odszkodowanie w kwocie zwaloryzowanej ,
- * zwaloryzowane odszkodowanie nie może przekroczyć 50 % aktualnej **wartości** zwracanej nieruchomości (w stosunku do wywłaszczeń dokonanych przed dniem 5.12.1990 r) albo 100 % aktualnej **wartości** zwracanej nieruchomości (w stosunku do nieruchomości wywłaszczonych po dniu 5.12.1990 r) .
- * jeżeli zwrot dotyczy części nieruchomości , kwotę zwracanego odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni części zwracanej ,
- * jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomość zamienna i ewentualna dopłata , poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy muszą zwrócić nieruchomość zamienną i zwaloryzowaną dopłatę .

Zaistnieje zatem potrzeba określenia aktualnej wartości zwracanej nieruchomości (lub jej części) .

Nieruchomość zwraca się w takim stanie w jakim znajduje się w chwili zwrotu . Jeżeli stan nieruchomości wywłaszczonej lub nieruchomości zamiennej w chwili zwrotu jest inny niż w chwili wywłaszczenia , za pogorszenie lub polepszenie stanu stosuje się dopłaty w gotówce . Dla ustalenia wartości pogorszenia lub polepszenia stanu , należy określić wartość tych nieruchomości wg stanu z dnia wywłaszczenia i wartość nieruchomości wg stanu z dnia zwrotu , przyjmując ceny bieżące .

Z powyższych zasad wprowadzonych obowiązującymi przepisami wynika , że w procedurach zwrotu wywłaszczonych nieruchomości znajomość ich wartości jest niezbędna . Niezbędne jest także wykonanie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych , w tym związanej z podziałami nieruchomości , jeżeli zwrot dotyczy tylko jej części .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania poprzednich właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości i wartości pogorszenia lub polepszenia stanu nieruchomości .

III. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 29.07.2005 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości .

Przepisy tej ustawy przyznały niektórym użytkownikom wieczystym (głównie osobom fizycznym) roszczenie wobec organów reprezentujących Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w prawo własności . Uprawnienie to przysługuje wobec wszelkich nieruchomości gruntowych niezależnie od przeznaczenia lub faktycznego sposobu wykorzystywania . Uprawnienie przysługuje wszystkim osobom fizycznym i prawnym oraz ich następcom prawnym (z pewnymi wyłączeniami określonymi w ustawie) .

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek osoby uprawnionej , na mocy decyzji administracyjnej starosty (II instancja wojewoda) w stosunku do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub decyzji organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego (II instancja SKO) w stosunku do nieruchomości gruntowych stanowiących własność tych jednostek . Prawo własności powstaje z dniem , w którym decyzja o przekształceniu staje się ostateczna . Decyzja ta stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i w katastrze nieruchomości .

Przekształcenie jest odpłatne . Opłata za przekształcenie jest rozkładana na żądanie osoby zainteresowanej na oprocentowane raty płatne przez okres od 10 do 20 lat . Ponadto od tej opłaty udzielane są bonifikaty ustawowe i uznaniowe Opłata za przekształcenie jest równa różnicy pomiędzy **ceną** prawa własności , a wartością prawa użytkowania wieczystego . Cenę prawa własności ustala się na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami dotyczących sprzedaży nieruchomości publicznych w drodze bez przetargowej na skutek uwzględnienia roszczeń o nabycie . Cena ta jest równa wartości prawa własności . W konsekwencji opłata za przekształcenie jest równa różnicy pomiędzy wartością prawa własności , a wartością prawa użytkowania wieczystego .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla: :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia ,
- * określania wartości nieruchomości .

IV. Regulacje prawne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną .

Na mocy art. 73 w/w ustawy dokonano powszechnego uwłaszczenia dróg publicznych . Była to próba uregulowania prawnego wieloletnich zaniedbań w zakresie porządkowania statusu prawnego dróg publicznych .

W oparciu o w/w przepisy , wszystkie nieruchomości lub ich części , które w dniu 31.12.1998 r. były faktycznie zajęte pod drogi publiczne ale ani Skarb Państwa ani odpowiednia jednostka samorządu terytorialnego nie posiadały do nich tytułu własności , stały się z mocy prawa z dniem 1.01.1999 r. własnością Skarbu Państwa , gmin , powiatów i województw (w zależności od kategorii drogi publicznej) . Fakt nabycia własności potwierdzają wojewodowie decyzjami o charakterze deklaratoryjnym .

Uwłaszczenie dróg publicznych powoduje dla dotychczasowych właścicieli nieruchomości takie same skutki prawne jak wywłaszczenie . I z tego powodu przysługuje im odszkodowanie ustalone wg zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości (zasady regulowane przepisami ustawy o gn) .

Odszkodowanie ustala starosta w drodze decyzji administracyjnej . Organem II instancji jest wojewoda . Jednakże w odróżnieniu od przepisów o wywłaszczeniu , odszkodowanie nie jest przyznawane z urzędu ale na wniosek zainteresowanych osób złożony do starosty w okresie od dnia 1.01.2001 r. do dnia 31.12.2005 r. Po bezskutecznym upływie tego terminu roszczenie o odszkodowanie wygasa . Odszkodowanie wypłaca gmina (drogi gminne) i budżet Państwa (drogi pozostałe) . Odszkodowanie musi odpowiadać wartości nieruchomości (lub jej części) , która jest przedmiotem uwłaszczenia . określonej wg stanu na dzień 29.10.1998 r. .

Znajomość wartości nieruchomości w procedurach uwłaszczenia dróg publicznych jest zatem niezbędna . Niezbędne jest także opracowanie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych , w tym dokumentacji podziałowej . Sprawa jest nadal aktualna chociaż termin na składanie wniosków o odszkodowanie już dawno upłynął . Jednak wiele wniosków złożonych w terminie czeka dopiero na załatwienie , także z uwagi na opóźnienia w wydawaniu przez wojewodów decyzji potwierdzających uwłaszczenie .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy uwłaszczaniu dróg publicznych dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,
- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia .
- * określania wartości nieruchomości (lub ich części) zajętych na drogi publiczne .

V. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 10.04.2003 r o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych .

Przepisy ustawy wprowadziły szczególny tryb nabywania nieruchomości pod drogi publiczne . Tryb bardzo dogodny dla organów administracji publicznej z uwagi na daleko idące uproszczenia procedur , co znacząco przyspiesza postępowanie administracyjne . Całe postępowanie dotyczące przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jest załatwiane na mocy jednej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej .

Decyzję tą wydaje w I instancji starosta (drogi gminne i powiatowe) lub wojewoda (drogi wojewódzkie i krajowe) . Organem II instancji jest wojewoda (drogi gminne i powiatowe) lub Minister Infrastruktury i Rozwoju (drogi wojewódzkie i krajowe) Wprowadzono zatem administracyjny tryb postępowania .

Organ , który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej może nadać tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności , jeżeli jest to uzasadnione interesem społecznym lub gospodarczym .

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rozstrzyga następujące kwestie :

- * ustala lokalizację szczegółową drogi (linie rozgraniczające)
- * zatwierdza podziały nieruchomości ,
- * reguluje stany prawne nieruchomości leżących w liniach rozgraniczających pas drogowy , w tym wydanie nieruchomości i opróżnienie pomieszczeń ,
- * zatwierdza projekt budowlany ,
- * stanowi pozwolenie na budowę .

Z uwagi na temat niniejszego referatu , przedstawię szczegółowo tylko kwestie regulacji stanów prawnych .

W ustawie przyjęto formułę regulacji z mocy prawa (czyli automatycznie) . Polega to na tym , że z dniem w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna , powstaną z mocy prawa następujące sytuacje prawne :

- * własność nieruchomości (lub ich części) leżących w liniach rozgraniczających pas drogowy przejdzie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego , w zależności od kategorii drogi publicznej ,
- * prawo użytkowania wieczystego obciążające nieruchomości wygaśnie ,
- * ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości wygasną ,
- * organ , który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej będzie mógł wydać drugą decyzję o wygaszeniu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach i nadać tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności ,
- * zarządca drogi może wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym prawa dzierżawy , najmu lub użyczenia jeżeli prawa te obciążają nieruchomości .

Skutki decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej są bardzo daleko idące , gdyż nie tylko doprowadzają do przejścia prawa własności ale i do „ oczyszczenia „ tego prawa z innych praw obciążających .

W decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej , organ który ją wydał określa również termin wydania nieruchomości i opróżnienia lokali i innych pomieszczeń . Termin nie może być krótszy niż 120 dni . Ograniczenie to nie obowiązuje jeżeli decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności .

Za utratę prawa własności i innych praw , osobom którym te prawa przysługiwały należy przyznać odszkodowanie . Odszkodowanie ustala w drodze odrębnej decyzji , organ który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej .

Od decyzji o odszkodowaniu przysługuje taki sam tryb odwoławczy – skargowy jak od decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej .

Uprawnionymi do otrzymania odszkodowania są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości oraz osoby , którym do nieruchomości przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe , a w przypadku hipoteki wierzyciele . Odszkodowanie wypłaca wójt , burmistrz albo prezydent miasta (drogi gminne) , zarząd powiatu (drogi powiatowe) , zarząd województwa (drogi wojewódzkie) oraz Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad (drogi krajowe) . Odszkodowanie musi odpowiadać wartości utraconych praw . Wyjątkiem jest odszkodowanie za wygaśnięcie hipoteki , które musi być równe należności głównej plus odsetki na dzień wygaśnięcia tego prawa .

Łączne odszkodowanie przyznane właścicielowi i osobom , którym przysługiwały prawa rzeczowe obciążające tą własność , nie może być wyższe niż wartość prawa własności .

Za wcześniejsze wydanie nieruchomości odszkodowanie zwiększa się o 5 % aktualnej wartości prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego (w zależności od rodzaju utraconych praw) , a za opróżnienie lokalu mieszkalnego , w którym właściciel zamieszkuje dopłaca się dodatkowo kwotę 10 000 zł .

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić , że znajomość wartości nieruchomości i wartości utraconych praw w procedurach nabywania nieruchomości pod drogi publiczne na mocy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jest niezbędna . Niezbędne jest także sporządzenie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy stosowaniu procedur nabywania nieruchomości pod drogi publiczne dla :

- * oznaczania nieruchomości (nr dz. ew. , nr obrębu , nazwa i nr statystyczny jednostki ewidencyjnej) ,

- * ustalania ich powierzchni ,
- * ustalania sposobu zagospodarowania ,
- * sporządzania dokumentacji do celów prawnych , w tym przyjmowania granic i sporządzania map z projektem podziału nieruchomości ,
- * ustalania rodzaju praw przysługujących do nieruchomości lub obciążających te nieruchomości ,
- * ustalania właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych albo ich spadkobierców , a także innych osób władających nieruchomościami na mocy różnych tytułów (pomocniczo) ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia
- * określania wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne oraz wartości przejmowanych praw .

Bardzo zbliżone regulacje prawne dotyczą zasad nabywania nieruchomości pod linie kolejowe , lotniska pożytku publicznego i budowle przeciwpowodziowe . Zostały one wprowadzone na mocy ustaw specjalnych wzorowanych na ustawie drogowej . Przy ich realizacji korzystanie z danych katastru nieruchomości jest także niezbędne analogicznie jak przy drogach publicznych .

VI. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Najważniejszym dokumentem planistycznym tworzonym w gminach na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) . Plan miejscowy uchwała rada gminy i jest on aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującego na obszarze gminy . Rozstrzyga o istotnych kwestiach z punktu widzenia właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości , a w szczególności o przeznaczeniu terenu na różne cele , o sposobie zagospodarowania terenu , w tym o możliwości zabudowy i o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego . Dlatego też jego ustalenia mają bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości .

Uchwalenie lub zmiana planu miejscowego powoduje negatywne lub pozytywne skutki dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Skutki te muszą być rekompensowane, zgodnie z art. 36 i art 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa przewiduje trzy rodzaje skutków spowodowanych uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, a mianowicie:

- * uniemożliwienie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub znaczne utrudnienie korzystania,
- * obniżenie wartości nieruchomości,
- * wzrost wartości nieruchomości.

Skutki te powinny zostać zrekompensowane w sposób następujący:

Skutek pierwszy.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania albo wykupu jego nieruchomości za gotówkę lub w formie przyznania nieruchomości zamiennej. Odszkodowanie musi odpowiadać wartości rzeczywistych strat jakie poniósł z powodu niemożliwości dalszego korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Wykup nieruchomości nastąpił by po cenie odniesionej do wartości nieruchomości. W przypadku nieruchomości zamiennej istotne będzie określenie jej wartości, ze względu na ewentualne dopłaty w gotówce. Żądanie tej rekompensaty nie jest uzależnione od faktu zbywania nieruchomości, nie jest również ograniczone w czasie.

Skutek drugi.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego różnicy wartości jaką nieruchomość by miała przy poprzednim przeznaczeniu i jaką ma przy obecnym przeznaczeniu.

Żądanie to może być złożone w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego pod warunkiem , że w tym czasie nastąpi zbycie nieruchomości . Nie można żądać równocześnie rekompensaty za skutek pierwszy i za skutek drugi .

Skutek trzeci .

Wójt , burmistrz albo prezydent miasta może w drodze decyzji wymierzyć właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości , jednorazową opłatę w wysokości do 30 % różnicy wartości jaką nieruchomość by miała przy poprzednim przeznaczeniu i jaką ma przy obecnym przeznaczeniu . Stawkę procentową ustala rada gminy w uchwale podjętej w sprawie planu miejscowego . Opłata ta może być wymierzona w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego pod warunkiem , że w tym czasie nastąpi zbycie nieruchomości .

Analiza przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje , że znajomość wartości nieruchomości w procedurach rekompensowania wszystkich trzech skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest niezbędna .

Ze względu na ustawowy obowiązek rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego , rada gminy podejmując uchwałę w sprawie planu , powinna być świadoma jakie skutki uchwalenie planu spowoduje . Na jakie ustalenia planu miejscowego gmina może sobie pozwolić . Dlatego przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nałożyły obowiązek opracowania na etapie sporządzania planu , prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego . Prognoza ta w dużej mierze dotyczy rekompensowania skutków planu dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości i w tym zakresie musi być oparta o wartości nieruchomości reprezentatywnych dla stref zróżnicowanego przeznaczenia terenu oraz o występujące trendy częstotliwości obrotu nieruchomościami w tych strefach . W chwili obecnej prognoza jest opracowywana w oparciu o dane jednostkowe uzyskane z katastru nieruchomości oraz indywidualne badania terenowe .

Po przeprowadzeniu w przyszłości powszechnej taksacji nieruchomości do sporządzenia prognozy będą wykorzystywane wartości katastralne zamieszczone w katastrze nieruchomości .

Dane katastru nieruchomości są zatem niezbędne przy stosowaniu procedur rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego dla :

- * oznaczenia nieruchomości ,
- * ustalenia jej powierzchni ,
- * ustalenia właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników wieczystych (pomocniczo) ,
- * potwierdzenia faktu zbycia nieruchomości ,
- * zobrazowania nieruchomości i ich otoczenia
- * określenia wartości nieruchomości (w przyszłości przyjęcia wartości katastralnej) .

VII. Podsumowanie .

W referacie przedstawiłem procedury prawne różnych działań zaliczanych do szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami , regulowane różnymi przepisami prawa , żeby na tym tle pokazać obszary , w których wykorzystywanie danych katastru nieruchomości jest nakazane prawem lub merytorycznie uzasadnione . Takie założenie przyjąłem przy podejmowaniu się pisania tego referatu . Procedury przedstawiłem w sposób syntetyczny , z pominięciem niektórych szczegółów , w celu zachowania niezbędnych proporcji pomiędzy opisem procedur prawnych , a opisem sposobu wykorzystywania i zakresu danych katastru nieruchomości , służących tym procedurom .

Gospodarka nieruchomościami jest tylko jedną z dziedzin wykorzystujących dane katastru nieruchomości . Ale analiza potrzeb już tylko w tym jednym zakresie jednoznacznie wskazuje , jakim potężnym instrumentem informacyjnym dysponuje geodezja i kartografia . Jest to instrument uporządkowany pod względem organizacyjnym i technicznym , stale uzupełniany i aktualizowany , powiązany z państwowym zasobem geodezyjnym i kartograficznym .

To właśnie ta baza informacyjna jednolicie zorganizowana i zarządzana stanowi dzisiaj o sile geodezji i kartografii , co z pozycji gospodarki nieruchomościami z pokorą przyznaję .

Opracował :

mgr inż. Henryk Jędrzejewski
doradca ds. nieruchomości

Warszawa , dnia 1 września 2014 r.