



ANALIZA WPLYWU ZMIAN PRZEPISÓW PRAWA DOTYCZĄCYCH BUDYNKÓW W ASPEKcie AKTUALIZACJI BAZY DANYCH KATASTRU NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Buśko
AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

ANALYSIS OF THE INFLUENCE OF AMENDMENTS TO THE LEGAL PROVISIONS RELATING TO BUILDING STRUCTURES ON KEEPING THE REAL ESTATE CADASTRAL DATABASE UPDATED

Streszczenie

W niniejszym opracowaniu zostaną poddane analizie zmiany w przepisach prawa dotyczących ujawniania budynków w katastrze nieruchomości, zawarte w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków, wprowadzane do niego podczas kolejnych nowelizacji, czyli w 2013 r. oraz w 2015 r., w odniesieniu do tekstu pierwotnego z 2001 r. Na tym tle zostanie przedstawiona problematyka częściowej utraty aktualności bazy danych dla budynków ujawnionych w niej na podstawie poprzedniego brzmienia zapisów rozporządzenia w sprawie EGiB, dokonująca się z dniem wejścia w życie kolejnej nowelizacji rozporządzenia.

Analizie zostaną poddane skutki tych nowelizacji, z których część należy uznać za pozytywne, ponieważ nowe zapisy doprecyzowały wcześniejsze sformułowania, które pozostawały niejasne i dawały podstawę do niejednoznacznej interpretacji danych ewidencyjnych budynku. Jednak inna część znowelizowanych zapisów powoduje, że dla budynków ujawnionych w katastrze nieruchomości, pomimo braku dokonania w nich jakichkolwiek zmian konstrukcyjno-budowlanych,

nieaktualne stają się ich istotne dane ewidencyjne, jak na przykład status budynku czy kontur budynku i wynikająca z niego powierzchnia zabudowy.

Słowa kluczowe: status budynku, kontur budynku, powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kataster nieruchomości, aktualizacja bazy danych

Abstract

This study will analyze the amendments to the legal provisions which refer to the entering of building structures into the real estate cadastre, contained in the Regulation on the register of land and buildings, introduced during the subsequent amendments, that is in 2013 and in 2015, with respect to the original text of 2001. This will form the background for the issue of a partial loss of the updated status of the database for the building records therein entered under the previous wording of the Regulation on the register of land and buildings, becoming effective as of the day the next amendment to the Regulation comes into force.

The effects of these amendments will be analyzed, some of which should be considered positive, as the new provisions clarified the previous formulations, which remained unclear and gave rise to ambiguous interpretation of cadastral data of buildings. However, another part of the amended provisions makes the essential cadastral data of the buildings which are entered into the real estate cadastre outdated, despite no changes made in their construction. These essential data include, for example, status of the building or contour of the building, and the resulting built-up area.

Keywords: status of the building, outline of the building, built-up area, floor area, cadastre, update of the database

WPROWADZENIE

Podstawowym aktem prawnym z zakresu geodezji jest ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (Ustawa PGiK, 1989), znowelizowana w istotny w aspekcie budynków sposób przez ustawę z dnia 6 czerwca 2014 r. Kolejna jej nowelizacja z dnia 15 maja 2015 r. nie wniosła w odniesieniu do budynków szczególnych zmian. W art. 20.1.2) ustawy wymienione są w sposób ogólny konieczne do pozyskania dla budynków „informacje dotyczące ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych”. Należy podkreślić oddzielny zapis dotyczący przeznaczenia budynków, występujący niezależnie od ich funkcji użytkowych.

Przeznaczenie budynku jest określeniem zaczerpniętym z ustawy Prawo budowlane i rozporządzeń wydanych na jej podstawie. Określenie to nie występuje jednak w żadnym rozporządzeniu wydany na podstawie ustawy PGiK, nie jest też wyjaśnione, z którym atrybutem wymienianym w przepisach geodezyjnych, winno przeznaczenie budynku być utożsamiane.

Jednym z głównych aktów wykonawczych, wydanych do ustawy PGiK jest rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (Rozporządzenie EGiB, 2001). Zostało ono znacznie zmienione i rozszerzone przez rozporządzenie zmieniające z dnia 29 listopada 2013 r. (Rozporządzenie EGiB, 2013), a kolejna nowelizacja nastąpiła w 2015 r., poprzez rozporządzenie zmieniające z dnia 6 listopada 2015 r. (Rozporządzenie EGiB, 2015).

W odniesieniu do budynków najistotniejsza zmiana została dokonana w §63 rozporządzenia, w którym są wymienione dane ewidencyjne dotyczące budynku. Już w 2013 r. ich liczba znacznie wzrosła, z czternastu punktów opisujących te dane, widniejących w rozporządzeniu w sprawie EGiB z 2001 r., do 26 punktów w wersji znowelizowanej, przy czym część z owych 26 punktów została dodatkowo rozbita na podpunkty, co dało łącznie kilkadziesiąt informacji, które podczas modernizacji ewidencji gruntów i budynków, czy w ramach aktualizacji operatu ewidencyjnego, należy pozyskać dla budynku. Ponadto w związku z nowymi definicjami w rozporządzeniu, dane ewidencyjne dotyczące budynków, zgromadzone w katastrze nieruchomości w przed 2013 r., w przeważającym stopniu utraciły aktualność.

Kolejna nowelizacja rozporządzenia w sprawie EGiB – dokonana w 2015 r. – w znacznym stopniu doprecyzowała pewne zapisy z rozporządzenia z 2013 r., które w powszechnym rozumieniu środowiska geodezyjnego były niejednoznaczne. Jednak oprócz doprecyzowania, wprowadzono także dodatkowe sformułowania, które spowodowały, że ponownie w bazie danych ewidencji gruntów i budynków dane dla budynków ujawnione w niej na podstawie dwóch poprzednich postaci rozporządzenia w sprawie EGiB stały się nieaktualne.

Zagadnienia związane z pomiarem budynków celem ich wprowadzenia do bazy danych katastru nieruchomości są przedmiotem badań wielu opracowań naukowych, wśród których można wymienić prace: (Łuczyński, R., 2014), (Dawidowicz, A., Żróbek, R., 2014), (Balawejder, M., Buśko, M., Cellmer, R., Juchniewicz-Piotrowska, K., Leń, P., Mika, M., Szczepankowska, K., Wójciak, E., Wójcik-Leń, J., Żróbek, S., 2015), (Siejka, M., Ślusarski, M., Mika, M., 2015).

W niniejszym opracowaniu, z wykorzystaniem metody analizy prawodawstwa polskiego, zostaną przedstawione wybrane atrybuty budynku, które na skutek kolejnych nowelizacji rozporządzenia w sprawie EGiB powodowały najwięcej pytań i budziły największe kontrowersje, a także w istotny sposób ulegały zmianie na skutek kolejnych nowelizacji rozporządzenia.

STATUS BUDYNKU

Pierwszym z omawianych atrybutów jest status budynku. Jest on jednym z nowych atrybutów, przed 2013 r. nieistniejącym w katastrze nieruchomości. Jak wszystkie dane ujawnione w bazie EGiB, status powinien wynikać z dokumentacji, jaką dysponuje starosta. Ważną zmianą związaną z wprowadzeniem tego atrybutu, w aspekcie codziennej pracy geodety – wykonawcy, jest konieczność dokonywania zgłoszenia pracy geodezyjnej, związanej z tyczeniem budynku. I tak w kolejności istnienia obiektu *budynek* można wyróżnić status:

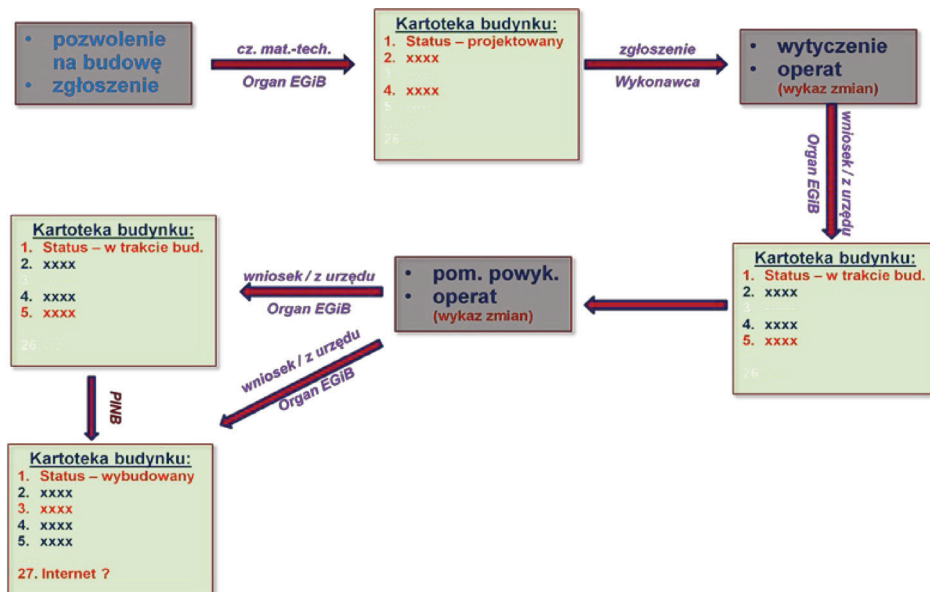
- projektowany (4) – zgodnie z rozporządzeniem *budynek jest przedmiotem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ale jego budowa nie została rozpoczęta*. Jest to czas pomiędzy momentem wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub czas ustawowy po zgłoszeniu, w którym mogła wpłynąć, a nie wpłynęła odmowa starosty, do czasu przyjęcia do PZGiK operatu geodezyjnego związanego z tyczeniem budynku.

- w trakcie budowy (2) – zgodnie z rozporządzeniem, dotyczy budynków, których *budowa została rozpoczęta, ale nie zakończona i nie rozpoczęto ich faktycznego użytkowania*. Status ten obowiązuje przez cały proces budowy. Dla budynków powstających w trybie decyzji o pozwoleniu na budowę powinien się on zakończyć wraz z wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. W związku z tym sam fakt przyjęcia do PZGiK operatu z inwentaryzacji powykonawczej budynku nie jest wystarczającym kryterium do zmiany statusu, powstaje więc problem dla budynków powstających w trybie zgłoszenia.

- wybudowany (1) – według rozporządzenia *budowa została zakończona w świetle przepisów ustawy Prawo budowlane, lub rozpoczęte zostało faktyczne użytkowanie budynku*. Zatem do zmiany statusu na *wybudowany*, oprócz operatu z inwentaryzacji powykonawczej niezbędna jest także opinia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) o pozwoleniu na użytkowanie budynku (rysunek 1). O ile stosunkowo łatwe jest skorzystanie z dokumentacji PINB, gdy budowa jest zakończona i nadzór budowlany dokonał odbioru budynku, to w sytuacji, gdy odbioru budynku nie było, a jest on faktycznie użytkowany, takiej dokumentacji nie ma. Nie ma zatem podstaw do zmiany statusu na *wybudowany* w ewidencji gruntów. Fakt rozpoczęcia faktycznego użytkowania budynku może być stwierdzony w trakcie wywiadu terenowego, związanego z inną pracą geodezyjną skutkującą aktualizacją bazy danych EGiB. Wówczas starosta może wezwać stronę do dostarczenia dokumentacji niezbędnej do aktualizacji bazy danych katastru nieruchomości w aspekcie zmiany statusu budynku. W przypadku braku wniosku strony i dostarczenia przez nią dokumentacji związanej z zakończeniem inwestycji budowlanej, taki wynik wywiadu terenowego może być podstawą dla starosty do wszczęcia postępowania i wydania decyzji administracyjnej na podstawie art. 22. ust. 3 ustawy PGiK.

– budynek do rozbiórki (3) – przez co należy rozumieć wydanie ostatecznej decyzji o nakazie rozbiórki.

Na rysunku 1 przedstawiono schematycznie proces i podstawy zmiany statusu budynku w katastrze nieruchomości.



Rysunek 1. Podstawy zmiany statusu budynku w EGiB (autor: Małgorzata Buśko)

Figure 1. Basics of change the status of the building in EGiB

(author: Małgorzata Buśko)

O wiele łatwiejsze dla administracji geodezyjnej byłoby powiązanie statusu budynku wyłącznie z pracami geodezyjnymi. Fakt przyjęcia opracowania geodezyjnego związanego najpierw z tyczeniem budynku, a potem z inwentaryzacją powykonawczą byłby czytelnym kryterium i podstawą do zmiany statusu budynku w katastrze nieruchomości i nie wymagałoby reorganizacji obiegu dokumentacji pomiędzy jednostkami budowlanymi i geodezyjnymi, z czym na dzisiaj występują problemy. Należy więc podkreślić, że w aktualnym stanie prawnym konieczna jest współpraca i dobra organizacja obiegu dokumentów pomiędzy jednostkami architektoniczno – budowlanymi i nadzoru budowlanego, a jednostkami geodezyjnymi. Byłoby cenne, gdyby taki obieg dokumentów mógł być w pełni zautomatyzowany pod względem informatycznym, co na dzisiaj w wielu powiatach jeszcze nie funkcjonuje.

NUMERYCZNY OPIS KONTURU BUDYNKU I POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Zasadnicza definicja konturu budynku zamieszczona jest w §63 ust. 1 rozporządzenia w sprawie EGİB (tabela 1).

Tabela 1. Definicje konturu budynku w rozporządzeniach (autor: Małgorzata Buško)

Table 1. Definitions contour of the building in regulations (author: Małgorzata Buško)

ROZPORZĄDZENIE EGİB 2001, § 63:	ROZPORZĄDZENIE EGİB 2013, § 63 ust. 1a – 1c:	ROZPORZĄDZENIE EGİB 2015, § 63 ust. 1a – 1b
3) numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą <u>zewnątrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej</u> budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, <u>kondygnacji opartej na tych filarach</u> — zwanego dalej konturem budynku,	1a. Przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu. 1b. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się fundament budynku lub budynek posadowiony jest na filarach, konturem budynku jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się <u>zewnątrznych krawędzi fundamentu</u> lub <u>zewnątrznych krawędzi filarów</u> z powierzchnią terenu. 1c. W przypadku budynków posiadających tylko kondygnacje podziemne konturem budynku jest linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi tego budynku.	1a. Przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, rozumie się linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu. 1b. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych <u>zewnątrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach</u> , a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku – <u>zewnątrznych krawędzi dachu</u> .
2. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.	2. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1a–1c.	2. Przez pole powierzchni zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1a oraz 1b

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia w sprawie EGİB

Po wprowadzeniu nowej definicji konturu budynku w rozporządzeniu w sprawie EGiB z 2013 r. pojawiły się pewne problemy z interpretacją zapisów. Zgodnie z §63 ust. 1a rozporządzenia po nowelizacji, kontur budynku to linia zamknięta, wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu. Ta definicja jest prosta w przypadkach, gdy zewnętrzne ściany budynku są przedłużeniem ścian fundamentowych (rysunek 2). Jest to przypadek stosunkowo łatwy do interpretacji podczas wykonywania pomiarów terenowych, choć i dla takich budynków bywają wątpliwości przy określeniu miejsca zidentyfikowania punktu pomiaru naroża budynku, w przypadku istniejących na ścianach budynku ociepleń o znacznej grubości, nie sięgających powierzchni terenu (Krzyżek, R., 2015).



Rysunek 2. Ściany budynku jako przedłużenie ścian fundamentowych
(autor: Małgorzata Buśko)

Figure 2. The walls of the building as an extension of the foundation walls
(author: Małgorzata Buśko)

Najwięcej kontrowersji wzbudzał jednak zapis §63 ust. 1b. rozporządzenia z 2013 r., w którym zawarty jest przypadek szczególny budynku (tabela 1). Określono w nim, nawiasem mówiąc błędnie z punktu widzenia nomenklatury budowlanej, przypadek: „*fundament budynku przecina się z powierzchnią terenu lub budynek posadowiony jest na filarach*”. Oczywiście fundament nie może się z powierzchnią terenu przecinać, ponieważ fundament w postaci ław czy stóp znajduje się pod powierzchnią gruntu, przecinać się mogą ściany fundamentowe, co w kolejnej nowelizacji rozporządzenia w 2015 r. zostało poprawione. Ogólnie chodzi tu więc o przypadek, gdy ściany zewnętrzne budynku

nie są przedłużeniem jego ścian fundamentowych. W związku z tym w budynku występują tak zwane nawisy lub wykusze (rysunek 3). Mogą one być podparte filarami, względnie niepodparte.



Rysunek 3. Budynek z dwoma nawisami, jeden z nich podparty filarem
(autor: Małgorzata Buško)

Figure 3. The building with two overhangs, one of which supported by a pillar
(author: Małgorzata Buško)

Ten fakt podparcia nawisu filarami jest niezwykle istotny, ponieważ kontury takich budynków, a w następstwie ich powierzchnia zabudowy będą się od siebie znacznie różniły (rysunek 4).

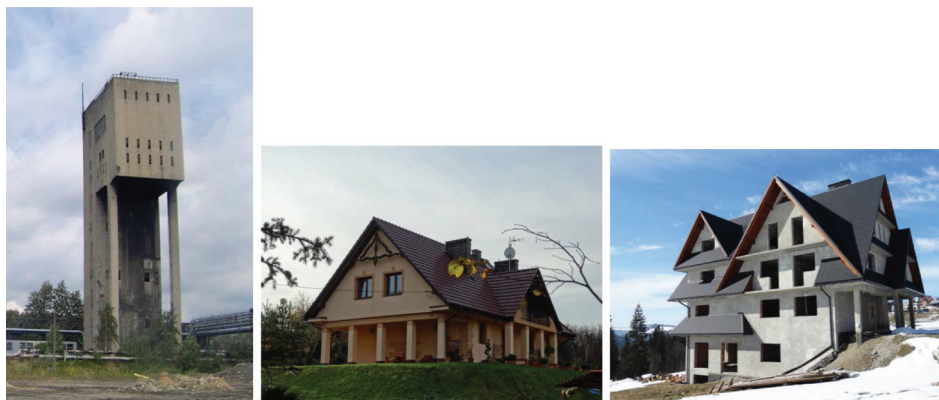


Rysunek 4. Przykłady budynków z nawisem bez filarów i nawisem podpartym filarami
(autor: Małgorzata Buško)

Figure 4. Examples of buildings with overhang without pillars and overhang supported by pillars (author: Małgorzata Buško)

W przypadku budynku po lewej stronie rysunku 4 do konturu budynku zostanie zaliczona powierzchnia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na ścianach fundamentowych (czyli bez nawisu). W przypadku budynku po prawej stronie rysunku 4 – zgodnie z §63 ust. 1b rozporządzenia EGiB z 2013 r. – kontur wyznaczy ściana fundamentowa oraz zewnętrzne krawędzie filarów. Natomiast według rozporządzenia EGiB z 2015 r. – kontur wyznaczy ściana fundamentowa oraz zewnętrzne krawędzie ścian kondygnacji budynku, które są oparte na filarach.

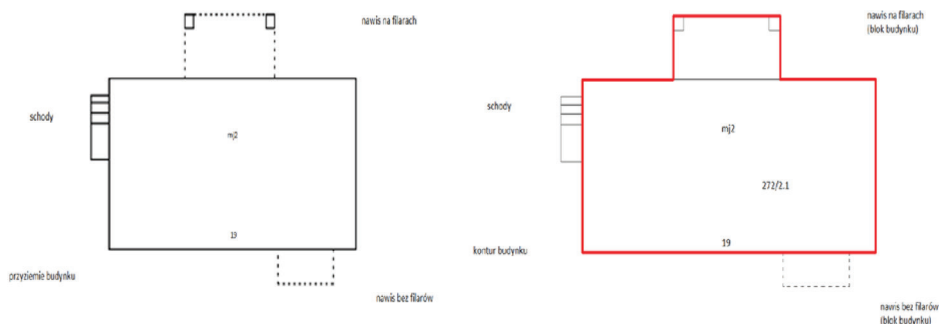
Na podkreślenie zasługuje więc fakt, że zgodnie z §63 ust. 1b rozporządzenia EGiB w latach 2013 – 2015, kontur był wyznaczany przez zewnętrzne krawędzie filarów, a po 2015 r. definiują go krawędzie ścian opartych na filarach. W przedstawionym na rysunku 4 budynku ta zmiana definicji konturu nie zmieni w znaczący sposób jego konturu, ponieważ zewnętrzna krawędź filarów praktycznie jest przedłużeniem zewnętrznej krawędzi ścian na nich opartych. Jednak występuje wiele budynków, w których filary są posadowione w większej odległości od zewnętrznej krawędzi ściany, istotnej w aspekcie dokładności określenia punktu załamania konturu budynku (przykłady na rysunku 5).



Rysunek 5. Przykłady budynków, w których krawędzie ścian opartych na filarach nie są ich przedłużeniem (autor: Małgorzata Buśko)

Figure 5. Examples of buildings in which the edges of the walls based on the pillars are not their extension (author: Małgorzata Buśko)

Na rysunku 6 został przedstawiony schematycznie kontur budynku (linia czerwona), wynikający z zapisów §63 rozporządzenia w sprawie EGiB.



Rysunek 6. Schemat budynku na mapie zasadniczej i schemat konturu budynku na mapie ewidencyjnej (autor: Małgorzata Buško)

Figure 6. Schema of a building on the basic map and schematic outline of the building on the cadastral map (author: Małgorzata Buško)

Na uwagę zasługuje dodatkowy zapis w §63 ust. 1b, dotyczącego konturu budynku, jaki pojawił się po nowelizacji rozporządzenia w sprawie EGiB w 2015 r. Zapis ten dotyczy przypadku oparcia dachu budynku na filarach.

W rozporządzeniu w sprawie EGiB z 2013 r. została przytoczona definicja budynku zgodna z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (Rozporządzenie PKOB, 1999). W PKOB oprócz definicji obiektu budowlanego oraz budynku widnieje zapis: *Za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione*. W czasie obowiązywania rozporządzenia EGiB z 2013 r. na terenie Polski wykonano wiele prac geodezyjnych związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków, w dużej części związanej z realizacją zadania budowy zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach ZSiN – Faza I. Wykonawcy mieli obowiązek stosowania przepisów znowelizowanego rozporządzenia w sprawie EGiB. W tym kontekście często pojawiał się temat wiaty, w aspekcie pytania, czy jest ona budynkiem w ujęciu ewidencji gruntów i budynków i powinna być ujawniana w katastrze nieruchomości? Zdanie na ten temat w skali Polski bywało zróżnicowane, nawet administracja geodezyjna czy inspektorzy nadzorujący prace modernizacyjne nie prezentowali jednolitego stanowiska. Autorka niniejszego opracowania prezentowała zagrożenia wynikające z owego zakwalifikowania wiat do kategorii budynków ujawnianych w katastrze nieruchomości podczas wystąpień na konferencjach z udziałem Głównego Geodety Kraju oraz zespołu GUGiK formułującego zapisy rozporządzenia w sprawie EGiB (Konferencja Katastralna w Kaliszu, 2014, Ogólnopolskie Sympozjum – Spotkania z INSPIRE, Kraków, 2015). W ramach tych wystąpień jako konieczność było przedstawiane precyzyjne określenie wymiarów wiat podlegających ujawnieniu w ewidencji oraz wyłączenie z tego obowiązku wiat

i altan przydomowych, aby uniknąć absurdalnych przypadków ujawniania pewnych typów wiat w katastrze nieruchomości (przykład po prawej stronie rysunku 7 – „wiata” będąca obudową studni).



Rysunek 7. Wiaty – szczególny rodzaj budynku według PKOB

(autor: Małgorzata Buśko)

Figure 7. Shelter – a special kind of building by PKOB (author: Małgorzata Buśko)

Po nowelizacji rozporządzenia w sprawie EGiB w 2015 r. takie doprecyzowanie dotyczące wiat pojawiło się w §78 rozporządzenia, gdzie zapisano, że w ewidencji nie ujawnia się: *wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli łączna liczba tych wiat na działce nie przekracza dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki.*

Należy postawić zatem pytanie, w jakim trybie organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków winien dokonać usunięcia wiat wprowadzonych do bazy danych na podstawie przepisów obowiązujących w latach 2013 – 2015? Czy powinno to być przeprowadzone w trybie czynności materialno-technicznej, wynikającej ze zmiany przepisów prawa, czy postępowania administracyjnego na wniosek strony?

Można domniemywać, że celem wprowadzenia podczas nowelizacji rozporządzenia w 2015 r. zapisu dotyczącego numerycznego konturu budynku w przypadku, gdy na filarach oparty jest dach budynku, było jednoznaczne określenie, jak definiować kontur budynku i związaną z nim powierzchnię zabudowy w przypadku szczególnego rodzaju budynku, jakim zgodnie z definicją w PKOB jest wiaty podlegająca obowiązkowi ujawnienia w bazie danych katastru nieruchomości. Dla przypadku wiat opartych na jednym bądź dwóch filarach wyznaczenie konturu zgodnie z zewnętrznymi krawędziami filarów – jak nakazywało rozporządzenie EGiB z 2013 r. – dałoby znikomą wartość powierzchni zabudowy, niewspółmierną do powierzchni dachu wiaty (wiaty po prawej stronie rysunku 8).



Rysunek 8. Przykłady wiat o dużej i małej powierzchni zabudowy według rozporządzenia EGiB z 2013 r. (autor: Małgorzata Buśko)

Figure 8. Examples of shelters with large and small building area according to regulation EGiB 2013 (author: Małgorzata Buśko)



Rysunek 9. Przykłady budynków, w których dach jest oparty na filarach (autor: Małgorzata Buśko)

Figure 9. Examples of buildings in which the roof is based on the pillars (author: Małgorzata Buśko)

Jednak fakt wprowadzenia w rozporządzeniu EGiB z 2015 r. rozszerzenia definicji konturu budynku o zewnętrzne krawędzie dachu opartego na filarach spowoduje, że tego typu budynki ujawnione w katastrze nieruchomości na mocy przepisów rozporządzenia w sprawie EGiB z 2001 r. oraz z 2013 r. utracą swoją

aktualność w aspekcie dwóch istotnych danych: numerycznego konturu budynku prezentowanego na mapie ewidencyjnej oraz powierzchni zabudowy w danych opisowych katastru nieruchomości. Przykłady budynków, których dotyczy omawiany problem przedstawiono na rysunku 9.

Dodatkowym problemem będzie zapewne określenie, czy do konturu budynku zaliczać wszystkie punkty załamania dachu wokół budynku, czy jedynie te z nich, które są bezpośrednio umiejscowione nad filarem. W drugim z tych rozwiązań w efekcie kontur budynku nie będzie zachowywał kątów prostych, które cechują ściany budynku. W pierwszym z rozwiązań powierzchnia zabudowy wyznaczona przez dach będzie znacznie większa, niż byłaby wyznaczona przez elementy „przyziemia” budynku (nawet wraz z filarami), przecinające powierzchnię terenu (rysunek 10).



Rysunek 10. Przykład budynku z dachem opartym na filarach
(autor: Małgorzata Buśko)

Figure 10. An example of a building with a roof based on the pillars
(author: Małgorzata Buśko)

Bagatelizując powyższy problem, można stwierdzić, że powierzchnia zabudowy nie jest atrybutem budynku istotnym w aspekcie wymiaru podatku od budynku, przynajmniej w dzisiejszym stanie prawnym. Do wymiaru podatku brana jest bowiem pod uwagę wyłącznie powierzchnia użytkowa budynku, która

pomimo, że należy do danych ewidencyjnych budynku w świetle §63 rozporządzenia w sprawie EGiB, nie jest z reguły pozyskiwana w trybie modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Problematyka dotycząca zasad wyznaczania powierzchni użytkowej budynku została szczegółowo przeanalizowana w artykule (Buško, M., 2015), była także przedmiotem rozważań (Bieda, A., Hanus, P., Jasińska, E., Preweda, E., 2014). Jednak wartość pola powierzchni zabudowy jest bardzo konkretnym i czytelnym atrybutem dla właścicieli budynku. Dlatego w nadchodzących modernizacjach EGiB, które wraz z realizacją projektu ZSIN – Faza II w sposób masowy będą w Polsce prowadzone, można się spodziewać częstych zarzutów do projektów operatorów opisowo-kartograficznych, składanych w tym aspekcie przez właścicieli budynków podczas jego wyłożenia. Numeryczny opis konturu budynku i wynikająca z niego powierzchnia zabudowy jest również istotnym czynnikiem w rozwijających się obecnie koncepcjach katastru 3D (Karabin, M., 2013), (Bieda, A., Bydłosz, J., Dawid, L., Dawidowicz, A., Głanowska, M., Gózdź, K., Przewięźlikowska, A., Stupen, M., Taratula, R., Żróbek, R., 2015), brak spójności znaczeniowej omawianych danych ma więc bardzo istotne znaczenie.

PODSUMOWANIE

Podsumowując powyższe rozważania można sformułować kilka wniosków:

- Kolejne nowelizacje rozporządzenia w sprawie EGiB z 2001 r., dokonywane w 2013 r. oraz w 2015 r., spowodowały utratę spójności znaczeniowej niektórych danych ewidencyjnych budynków ujawnionych w katastrze nieruchomości na podstawie poprzedniego brzmienia zapisów w rozporządzeniu, takich jak kontur budynku i powierzchnia zabudowy. Efektem tych niespójnych nowelizacji jest utrata wewnętrznej harmonizacji danych zawartych w bazie danych EGiB.

- Nie jest uzasadniona kolejność zapisów w §63.1a i §63.1b. rozporządzenia w sprawie EGiB, wprowadzona do niego podczas nowelizacji w 2013 r., i pozostawiona w nowelizacji z 2015 r. Sformułowanie: *w przypadku gdy z terenem przecina się ściana fundamentowa budynku* sugeruje, jakoby był to jakiś przypadek szczególny. A przecież zgodnie ze sztuką budowlaną, to taki właśnie przypadek jest powszechnie spotykany, powinien być więc wpisany jako pierwszy.

- Na podkreślenie w znowelizowanym w 2015 r. brzmieniu §63.1b rozporządzenia zasługuje odejście od zewnątrznych krawędzi filarów jako wyznaczających kontur do zewnątrznych krawędzi ścian kondygnacji opartych na filarach. Będzie to powodowało zmianę konturu budynku i wynikającą z niego wartość pola powierzchni zabudowy dla niektórych budynków.

– Skoro zgodnie z literą prawa od 2015 r. w przypadku, gdy na filarach oparty jest dach budynku, należy kontur budynku określać jako zewewnętrzne krawędzie dachu, należy się liczyć z faktem, że w niektórych budynkach w skład konturu wejdzie tylko jego „przyziemie”, pomimo, że ma on nawisy, ale nie podparte filarami, natomiast w innych budynkach kontur obejmie zewnętrzne krawędzie dachu, jedynie z tego powodu, że został on w pewnych miejscach podparty filarami.

– Powyższego zagrożenia można było uniknąć, formułując podczas nowelizacji rozporządzenia w sprawie EGiB z 2015 r. oddzielny podpunkt w §63.1 rozporządzenia, którego brzmienie mogło by mieć następującą postać: w przypadku szczególnego rodzaju budynku, jakim jest wiata, podlegająca ujawnieniu w bazie danych katastru nieruchomości, konturem budynku jest linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi dachu.

LITERATURA

Ustawa PGiK (1989). Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i Kartograficzne*, Dz. U. 1989, Nr 30, Poz. 163, z późn. zm.

Rozporządzenie EGiB (2001). Rozporządzenie MRiB z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. 2001, Nr 38, Poz. 454

Rozporządzenie EGiB (2013). Rozporządzenie MAiC z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2013, Poz. 1551

Rozporządzenie EGiB (2015). Rozporządzenie MAiC z dnia 6 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. 2015, Poz. 2109

Rozporządzenie PKOB (1999). Rozporządzenie RM z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz.U. 1999, Nr 112, Poz. 1316

Balawejder, M., Buśko, M., Cellmer, R., Juchniewicz-Piotrowska, K., Leń, P., Mika, M., Szczepankowska, K., Wójciak, E., Wójcik-Leń, J., Żróbek, S. (2015). *Aktualne problemy gospodarki nieruchomościami w Polsce na tle przemian organizacyjno-prawnych*. WSI-E, Rzeszów

Bieda, A., Bydłosz, J., Dawid, L., Dawidowicz, A., Glanowska, M., Gózdź, K., Przewiężlikowska, A., Stupen, M., Taratula, R., Żróbek, R. (2015). *Kierunki rozwoju katastru nieruchomości*. Wyższa Szkoła Inżynieryjno-Ekonomiczna, Rzeszów

Bieda, A., Hanus, P., Jasińska, E., Preweda, E. (2014). *Accuracy of determination of real estate area*, in International Conference “Environmental Engineering, May 22–23, 2014, Vilnius, Lithuania

Buśko, M. (2015). *Analiza przepisów prawa w zakresie wyznaczania powierzchni użytkowej budynku i lokalu mieszkalnego*. Przegląd Geodezyjny, R. 87 nr 12, Warszawa, s. 8–12

Dawidowicz, A., Żróbek, R. (2014). *Analysis of concepts of cadastral system technological development*. Conference Proceedings. 9th International Conference “Environmental Engineering”, Vilnius, Lithuania

Karabin, M. (2013). *Koncepcja modelowego ujęcia katastru 3D w Polsce*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa

Krzyżek, R. (2015). *Innovative algorithm of vector translation method for the measurements of corners of building structures using RTN GNSS technology*. Geomatics and Environmental Engineering, vol. 9 no. 4, s. 73–84

Łuczyński, R. (2014). *Modernizacja ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru*. K. Sobolewska-Mikulska (Red.), *Gospodarka nieruchomościami i kataster. Wybrane problemy*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa

Siejka, M., Ślusarski, M., Mika, M. (2015). *Legal and technical aspects of modernization of land and buildings cadastre In selected area*. Reports on Geodesy and Geoinformatics, vol. 99/2015, pp.44-53

WGGiŚ, badania statutowe nr 11.11.150.006 Katedry Geomatyki

dr inż. Małgorzata Buśko
AGH Akademia Górniczo-Hutnicza
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska
Katedra Geomatyki
Al. Mickiewicza 30
30-059 Kraków, e-mail: mbusko@agh.edu.pl

Wpłynęło: 10.03.2016

Akceptowano do druku: 20.04.2016