

Kontynuujemy serię związaną z praktycznymi problemami na jakie napotykają urzędnicy przy wykonywaniu zadań z zakresu gospodarowania mieniem Skarbu Państwa.

Pytanie: W ustawie Prawo wodne w art. 212 ust. 1 wskazano, że prawa właścicielskie w stosunku do śródlądowych wód płynących mają Wody Polskie. W operatach ewidencyjnych w niektórych powiatach nadal są przypadki, gdzie zapis w zakresie użytków wskazuje na wodę płynącą, natomiast własność jest przypisana Skarbowi Państwa, bez precyzyjnego wskazania instytucji zarządzającej. Kto wykonuje prawa właścicielskie w stosunku do tego typu gruntów? Kto powinien doprowadzić sytuację w operacie ewidencyjnym do stanu właściwego?

Odpowiedź: Prawa właścicielskie w stosunku do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa wykonują: Wody Polskie – w stosunku do śródlądowych wód płynących oraz minister właściwy do spraw gospodarki morskiej w stosunku do wód morza terytorialnego oraz morskich wód wewnętrznych. Opisanymi w pytaniu gruntami nie zarządza starosta, dlatego wszystkie czynności zarządcze, zgodnie z przepisem wykonywały będą Wody Polskie.

Pytanie: Jakie istotne dokumenty powinien dołączyć rzeczoznawca majątkowy do sporządzonego operatu szacunkowego?

Odpowiedź: Protokół z badania księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów i budynków, protokół z badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, protokół z wywiadu terenowego, mapa usytuowania obiektu oraz fotografie nieruchomości.

Pytanie: Czy organ może wkraczać w merytoryczną treść sporządzonego operatu szacunkowego?

Odpowiedź: Zarówno w nauce prawa jak i orzecznictwie podkreśla się niezależność rzeczoznawcy majątkowego w zakresie zleconych mu czynności. W jednym z orzeczeń NSA wskazuje wręcz, że: „, prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy”. Nie oznacza to bynajmniej, że organ nie posiada uprawnień do weryfikacji przygotowanego operatu szacunkowego. Wręcz przeciwnie, w każdym wypadku organ zobowiązany jest do zbadania czy wycena nieruchomości nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków.

Pytanie: Jak rozumieć należy pojęcie kolejnej umowy, czy jest to umowa zawarta jedna po drugiej, czy umowa zawarta z przerwą czasową z tą samą osobą?

Odpowiedź: Wydierżawianie, wynajmowanie, użyczenie i oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody, przy czym zgoda wymagana jest również, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Przepis należy rozumieć w sposób funkcjonalny. Oznacza to, że umowa zawarta z tą samą osobą nie musi być umową jedną po drugiej. W świetle przepisu jeżeli mamy ten sam grunt i te same strony to wówczas wymagana jest zgoda wojewody.

Pytanie: Jak należy rozumieć pojęcie tej samej nieruchomości, czy dotyczy ono tego samego numeru działki czy tego samego gruntu? Jeżeli zmienił się numer działki to czy w świetle przepisu jest to ta sama

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 25, maj 2023 12:48

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 493

nieruchomość czy inna?

Odpowiedź: Kwestia numeru jest w tym wypadku nieistotna, bo nadanie numeru to jedynie czynność administracyjna. Ta sama nieruchomość to ten sam grunt w rozumieniu fizycznym, bez względu na to jaki ma nadany numer działki. Jeżeli mamy zmieniony tylko numer w wyniku podziału to nadal jest to ta sama, żadna nowa, nieruchomość.