

Oznaczenie położenia granic ewidencyjnych w sąsiedztwie rzek dla celów podatkowych*

Słowa kluczowe: granice ewidencyjne, kataster nieruchomości, podatek od nieruchomości

Streszczenie:

W ostatnich latach coraz bardziej aktualne stają się kwestie dotyczące granic nieruchomości. Ma to związek z rosnącą społeczną świadomością własności, w wyniku której istotny staje się wyznaczany granicami zasięg praw do nieruchomości. Ma to znaczenie także ze względu na różnego rodzaju opłaty związane z nieruchomościami, które wynikają z parametrów działek.

Wskazanie położenia granic najczęściej nie sprawia wykonawcom geodezyjnym kłopotów. W przypadku jednak, gdy działka położona jest w sąsiedztwie wody płynącej wyznaczenie granic staje się utrudnione i wymaga zastosowania algorytmów postępowania wynikających z prawa wodnego. W trakcie ich realizacji ważne są: poprawna interpretacja dokumentacji geodezyjno-prawnej oraz umiejętność połączenia wiedzy na pograniczu geodezji i hydrologii.

Designation of cadastral boundaries position in the neighborhood of rivers, for tax purposes

Keywords: cadastral boundaries, cadastre, property tax

Summary:

In the recent years issues relating to the property borders increasingly become actual. This is related to the growing public awareness of property, whereby boundaries determined range of property rights becomes a significant issue. This is important also because of the variety of charges related to property resulting from the performance plots.

Indication of position borders usually causes no trouble surveying contractors. If, however, when the parcel is located in the vicinity of flowing water demarcation becomes difficult and requires the use of algorithms proceeding arising out of the water rights. During

* Praca powstała w ramach badań statutowych nr 11.11.150.006. AGH Akademia Górniczo-Hutnicza, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Katedra Geomatyki

their implementation are important: the correct interpretation of geodetic and legal documentation and the ability to combine knowledge on the border of geodesy and hydrology.

dr inż. Agnieszka Bieda, dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. n. AGH

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza

Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska

Katedra Geomatyki

e-mail: bieda@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

tel.: 12 617 22 67, 12 617 22 78

al. A. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

paw. C-4, pok. 406

1. Wprowadzenie

„Król ten, opowiadali, rozdzielił kraj między wszystkich Egipcjan w ten sposób, że każdemu dał równy czworokątny kawał gruntu i stworzył sobie z tego dochody, każąc poddanym corocznie płacić podatek. Jeżeli zaś rzeka z czyjegoś gruntu coś urwała, to szedł on wtedy do króla i donosił o wypadku. Wówczas król wysyłał ludzi, którzy mieli rzecz skontrolować i odmierzyć, o ile mniejszym stał się grunt, ażeby poszkodowany na przyszłość płacił czynsz swój w stosunku do ustalonego podatku.”

Z przytoczonego fragmentu jedyne zachowanego dzieła Herodota [3] wynika jednoznacznie, że już Starożytni borykali się z problemem pomniejszania powierzchni gruntu przez wody płynące, a co za tym idzie koniecznością ustalania jakie skutki finansowe mają zachodzące w otoczeniu rzek zmiany środowiska naturalnego. I chociaż od tego czasu „wiele wody w niejednej rzece upłynęło”, zmieniały się przepisy prawa, rozwijała się nauka i technika, to problem pozostał.

Ponieważ jedynym rodzajem nieruchomości, który jest narażony na niszczące działanie wody płynącej niezależnie od warunków pogodowych (niezależnie od klęsk żywiołowych), są nieruchomości gruntowe to im poświęcona została niniejsza praca.

Dla lepszego zobrazowanie omawianego problemu posłużono się przykładem. Analizowano nieruchomości położone w gminie Skawina (powiat krakowski, województwo małopolskie), wzdłuż około 13.5 km odcinka rzeki Wisły [1]. Wszystkie wykorzystywane materiały pochodzą z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (Powiatowego w Krakowie oraz Centralnego w Warszawie).

2. Podatki odprowadzane przez właścicieli nieruchomości

Posiadacze prawa własności do nieruchomości (wszystkie osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne) niechętnie pamiętają, że poza związanymi z nim korzyściami, mają oni również szereg wynikających z przepisów obowiązków. Jednym z nich jest konieczność uiszczania podatku od posiadanych nieruchomości (ewentualnie podatku rolnego lub leśnego).

Pomimo rozpowszechnionych w społeczeństwie obaw, że pobierane za nieruchomości opłaty przekształcą się w podatek od wartości nieruchomości (tak zwany podatek katastralny), właściciele nieruchomości wciąż opłacają podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych [9]. Jest to podatek lokalny, płacony na rzecz tej gminy, w której nieruchomość jest położona. Gminy same ustalają wielkość opłat za jednostkę powierzchni podejmując w tej sprawie odpowiednie uchwały [7], nie mogą one jednak

przekroczyć maksymalnych stawek określonych na dany rok w obwieszczeniu Ministra Finansów [6]. Jeżeli opodatkowaniu podlegają grunty, to podstawę opodatkowania stanowi ich powierzchnia. W tabeli nr 1 zestawiono maksymalne ustawowe stawki podatku od nieruchomości gruntowych w 2012 roku [6], [9] ze stawkami uchwalonymi w gminie Skawina na ten sam rok [7]. Są to stawki roczne.

Tabela nr 1: Stawki podatku od nieruchomości

Rodzaj gruntu	Ustawa	Uchwała
Związany z prowadzeniem działalności gospodarczej	0.84 zł / m ²	0.84 zł / m ²
Pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4.33 zł / ha	4.33 zł / ha
Pozostałe	0.43 zł / m ²	0.26 zł / m ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [6], [7] i [9]

Nie wszystkie jednak grunty muszą być obciążone podatkiem od nieruchomości. Za część nieruchomości pobierane są innego rodzaju opłaty: podatek rolny [10] lub podatek leśny [9]. O tym, która z wymienionych danin powinna zostać uiszczona decyduje oznaczenie użytku gruntowego danej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków oraz sposób jej użytkowania. Faktyczne zajęcie gruntu rolnego lub leśnego na działalności gospodarczą, powoduje obciążenie go podatkiem od nieruchomości.

Podstawę opodatkowanie podatkiem rolnym [10] stanowi liczba hektarów przeliczeniowych (dla gospodarstw rolnych) lub powierzchnia w hektarach (dla pozostałych gruntów). Wymiar podatku zależy jest od średniej ceny skupu żyta za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy, która ogłaszana jest w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego [4]. Roczne stawki podatku rolnego na 2012 rok razem z średnią ceną skupu żyta za rok 2011 zamieszczono w tabeli nr 2.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku podatku leśnego [9]. Podstawę do jego naliczenia stanowi wyrażona w hektarach powierzchnia nieruchomości leśnej. Jest on zależny od średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy, którą również ogłaszana jest w komunikacie Prezesa

Głównego Urzędu Statystycznego [5]. Tabela nr 2 zawiera roczną stawkę podatku leśnego na rok 2012 oraz średniej ceny drewna w roku 2011.

Tabela nr 2: Stawki podatku rolnego i leśnego

Rodzaj podatku	Średnie cena żyta lub drewna	Mnożnik	Wymiar podatku
Podatek rolny dla gruntów gospodarstw rolnych	74.18 zł / 1 dt	2.5 dt	185.45 zł / ha przeliczeniowy
Podatek rolny dla pozostałych gruntów	74.18 zł / 1 dt	5 dt	370.90 zł / ha
Podatek leśny	186.68 zł / 1m ³	0.220 m ³	41.07 zł / ha

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [4], [5], [9] i [10]

Warto nadmienić, że Rady Gminy jest uprawniona do obniżenia podawanych w komunikatach Prezesa GUS [4], [5] cen skupu żyta oraz sprzedaży drewna przyjmowanych jako podstawa obliczania podatków rolnego i leśnego na obszarze gminy [9], [10]. Rada gminy Skawina nie podjęła jednak takiej uchwały.

3. Oznaczenie nieruchomości położonych w sąsiedztwie rzek

Niezależnie od tego, czy w dalszym ciągu właściciele nieruchomości uiszczą będą podatki w dotychczasowej formie, czy wprowadzony zostanie podatek od wartości nieruchomości (tzn. podatek katastralny), tak naprawdę zawsze będą oni płacili daninę w zależności od powierzchni swoich nieruchomości. Wynika to z algorytmów jakie stosowane są aktualnie do naliczania podatków oraz z procedur zgodnie z jakimi ma zostać przeprowadzona powszechna taksacja nieruchomości [8].

Ponieważ powierzchnia, na podstawie której naliczane są wszystkie opłaty za nieruchomości pochodzi z ewidencji gruntów i budynków, konieczna jest odpowiednie oznaczenie działek katastralnych. Czynność ta wykonywana jest w celu jednoznacznego określenia numerów, granic i powierzchni (które bezpośrednio z tych granic wynikają) opodatkowanych działek. Postępowanie to jest najtrudniejsze w przypadku nieruchomości położonych w sąsiedztwie rzek. Ma to związek ze szczególną naturą wody powierzchniowej płynącej. Działa ona z niezwykłą siłą na całe swoje otoczenie i jeżeli przekroczy granice katastralne, potrafi sprawić wiele problemów. Wynika to z uregulowań prawa wodnego [12],

zgodnie z którym jeżeli śródlądowa woda powierzchniowa płynąca, w sposób naturalny, trwale zajmie grunt niestanowiący własności właściciela wody, grunt ten staje się jego własnością. Zachodzące w ten sposób zmiany muszą zostać określone, w celu wprowadzenia ich na mapy ewidencyjne oraz do odpowiednich rejestrów. Proces ten nosi nazwę ustalenia linii brzegowej.

Podstawę procedury ustalenia linii brzegu stanowi prawo wodne [12]. Rozgraniczenie gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych następuje na wniosek stron mających interes prawny, w drodze decyzji odpowiedniego organu administracji publicznej. Jaki organ jest kompetentny do wydania decyzji, zależy od typu wody, którego ona dotyczy (Tabela nr 4).

Tabela nr 3: Kompetencje organów administracji publicznej do wydawania decyzji o ustaleniu linii brzegu

Typ wody	Organ administracji publicznej
morskie wody wewnętrzne	właściwy terenowy organ administracji morskiej
wody graniczne oraz śródlądowe drogi wodne	marszałek województwa
pozostałe wody stanowiące ciek naturalne, jeziora oraz inne naturalne zbiorniki wodne	starosta powiatu

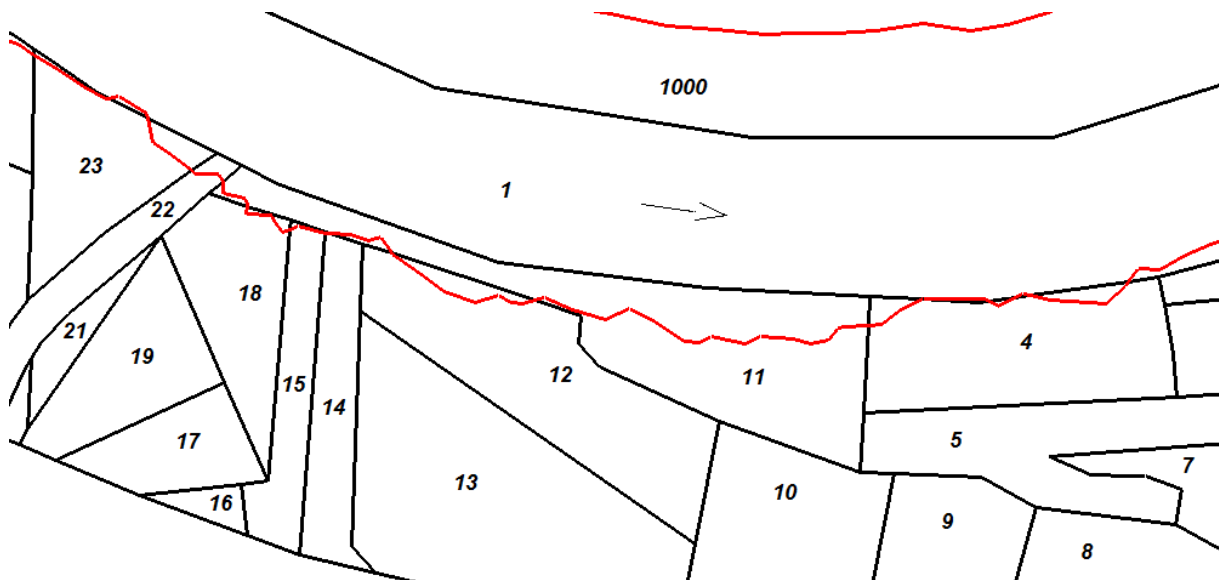
Źródło: Opracowanie własne na podstawie [12]

Wydanie decyzji poprzedza wykonanie projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych. Projekt taki składa się z części opisowej oraz z części graficznej. Jego głównym elementem jest mapa z naniesioną projektowaną linią brzegową. Wykonana być ona powinna przez geodetę uprawnionego, zgodnie z zasadami sztuki zawodowej. Poza nią w toku prac związanych z ustaleniem linii brzegowej kompletowana jest dokumentacja techniczna, która przed wydaniem decyzji musi zostać przyjęta do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

4. Zmiany konfiguracji granic i ich skutki finansowe

W celu sprawdzenia jakie zmiany w konfiguracji granic ewidencyjnych mogą zajść w sąsiedztwie naturalnych cieków wodnych porównano obowiązujące mapy katastralne z aktualną linią brzegową [1]. W efekcie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że w gminie Skawina rzeka Wisła wtargnęła na stałe w głąb lądu zmniejszając obszar 49 działek ewidencyjnych. W sumie rzeka zabrała grunty o powierzchni 4966 m².

Obserwowane zmiany nie zachodzą równomiernie. W wielu przypadkach są one prawie niezauważalne. W innych natomiast powierzchnia działek zmienia się znacznie, o kilkanaście a nawet kilkadziesiąt procent. Zdarzają się przypadki, kiedy woda przekracza całe działki ewidencyjne, żeby wtargnąć w grunty które nie sąsiadują bezpośrednio z rzeką. Przykład możliwych zmian, jakie mogą zajść w katastrze nieruchomości po ustaleniu linii brzegowych przedstawia rysunek nr 1.



Rys. 1: Przykład możliwych zmian konfiguracji granic ewidencyjnych

Źródło: Opracowanie własne

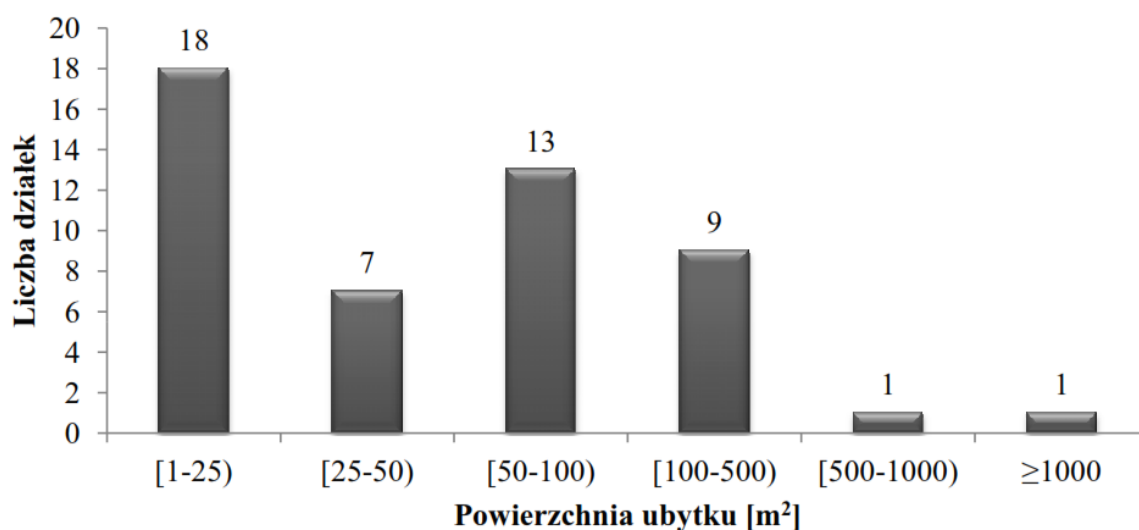
Ilustracja przedstawia fragment mapy ewidencyjnej, na którą naniesiono pomierzoną stereoskopowo na zdjęciach lotniczych wykonanych w 2009 roku aktualną linię brzegową. Widać na niej 7 działek (bez działki pod rzeką), którym w razie przeprowadzenia rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych, zmieniona zostanie konfiguracja granic oraz powierzchnia ewidencyjna. Możliwe modyfikacje powierzchni zostały opisane liczbowo. Ich charakterystykę zamieszczono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4: Przykładowe zmiany powierzchni

Nr działki	Pow. działki [m ²]	Zmiana pow. działki [m ²]	Zmiana pow. działki [%]
4	1 832	108	5.9
11	2 615	1 236	47.3
12	2 110	96	4.5
15	709	6	0.8
18	1 027	16	1.6
22	2 618	37	1.4
23	1 169	92	7.9

Źródło: Opracowanie własne

Dla płatników podatku od nieruchomości ważny jest jednak realny, wyrażony w jednostkach powierzchni wymiar zmian. Działki, dla których możliwe jest ustalenie linii brzegu, pogrupowano (subiektywnie). Wykres na rysunku nr 2 pokazuje ile spośród omawianych nieruchomości zostanie pomniejszonych o konkretne wartości z ustalonych przedziałów.



Rys. 2: Zmiany powierzchni nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne

Każda z tych zmian może mieć odzwierciedlenie w wielkości płaconego podatku od nieruchomości. Jakiego rzędu są to kwoty (w zależności od rodzaju gruntu za który odprowadzany jest podatek) przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5: Możliwe skutki finansowe zaobserwowanych zmian powierzchni

Rodzaj gruntu	Wymiar podatku [zł / m ²]	Powierzchnia zmiany					
		1 m ²	25 m ²	50 m ²	100 m ²	500 m ²	1000 m ²
Podatek od nieruchomości [9]							
Związany z prowadzeniem działalności gospodarczej	0.84 ₀₀	0.84	21.00	42.00	84.00	420.00	840.00
Pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	0.00 ₀₄	0.00	0.01	0.02	0.04	0.22	0.43
Pozostałe	0.26 ₀₀	0.26	6.50	13.00	26.00	130.00	260.00
Podatek rolny [10] i leśny [9]							
Rolne w gospodarstwach rolnych	0.01 ₈₅	0.02	0.46	0.93	1.85	9.27	18.55
Rolne	0.03 ₇₁	0.04	0.93	1.85	3.71	18.55	37.09
Leśne	0.00 ₄₁	0.00	0.10	0.21	0.41	2.05	4.11

Źródło: Opracowanie własne

5. Podsumowanie

Podsumowując należałoby zaznaczyć, że wyznaczone wartości, o które mógłby zostać pomniejszony podatek od nieruchomości, nie są kwotami znacznymi dla budżetu gminy. Według informacji dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Skawina [2] roczne dochody Gminy w latach ubiegłych przekraczały kwotę 115 mln zł. W przypadku jednak, gdy rzeka zajęła znaczną powierzchnię, opłaty mogą z punktu widzenia właścicieli zmaleć znacznie. Ważną kwestią jest jedynie temat opłat za przeprowadzenie ustalenia linii brzegowych. Różnice w należnościach nie będą na pewno tak korzystne dla

płatników (patrz rysunek nr 2 i tabela nr 5) żeby starali się o rozgraniczenie gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych z własnej inicjatywy, mimo że koszt takiego postępowania ponosi właściciel wody, czyli Skarb Państwa [12].

Kolejnym zagadnieniem, które nasuwa się jako oczywiste następstwo wprowadzenia zmian w konfiguracji granic ewidencyjnych, jest problem odszkodowań za zajęte grunty [12]. Przysługują one dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, na które trwale wtargnęła woda płynąca. Odszkodowanie takie wypłaca właściciel wody.

Wszystkie wartości liczbowe zostały wyznaczone na podstawie aktualnych przepisów prawnych. Zaznaczyć należy jednak, że określone zmiany powierzchni nie mogą być podstawą do roszczenia jakichkolwiek modyfikacji w operacie ewidencji gruntów i budynków. Dane o powierzchni są danymi przybliżonymi, pozyskanymi z wektoryzacji map rastrowych, z dokładnością 0.60 m [1]. Aby uzyskać faktyczne informacje o ewentualnych zmianach konfiguracji granic należy wykonać ustalenie linii brzegowej.

Literatura:

- [1] Bieda A.: *Weryfikacja granic administracyjnych prowadzonych wzdłuż rzek w aspekcie aktualizacji katastru*, rozprawa doktorska AGH, Kraków 2011, praca niepublikowana
- [2] Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Skawina:
http://www.wrotamalopolski.pl/root_BIP/BIP_w_Malopolsce/gminy/root_Skawina
- [3] Herodot: *Dzieje*, Spółdzielnia Wydawnicza Czytelnik, Warszawa 1954
- [4] Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2011 roku w sprawie *średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2011 roku* (M. P. 2011 nr 95 poz. 969)
- [5] Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2011 roku w sprawie *średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2011 roku* (M. P. 2011 nr 95 poz. 970)
- [6] Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 roku w sprawie *górných granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 roku* (M. P. 2011 nr 95 poz. 961)
- [7] Uchwała nr XIII/157/11 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie *określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2012*
- [8] Ustawa z 21.08.1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. Nr 261 z 2004, poz. 2603, z póź. zm.)

- [9] Ustawa z 12.01.1991 roku *o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz. U. Nr 121 z 2006, poz. 844, z póź. zm.)
- [10] Ustawa z dn. 30. 10. 2002 roku *o podatku leśnym* (Dz. U. Nr 200 z 2002, poz.1682, z póź. zm.)
- [11] Ustawa z 15. 11. 1984 roku *o podatku rolnym* (Dz. U. Nr 136 z 2006, poz. 969, z póź. zm.)
- [12] Ustawa z 18 lipca 2001 roku – *prawo wodne* (Dz. U. Nr 115 z 2001, poz. 1229, z póź. zm.)