



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Irena LIPOWICZ

RPO-646231-V-AD/10

Warszawa, ...*23 lipca 2010*...

Pan Jerzy Miller
Minister Spraw Wewnętrznych i
Administracji

Szanowny Panie Ministrze,

Na tle skarg kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz analizy treści przepisów zawartych w art. 42 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz.1116 ze zm.) oraz w § 63 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454), odnoszących się do zasad ustalenia powierzchni użytkowej lokali, rysuje się problem kolizji norm zawartych w powołanych przepisach.

Wskazany § 63 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stanowi, że powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999 r. Nr 111, poz. 1281, z 2000 r. Nr 3, poz. 46, Nr 5, poz. 67, Nr 83, poz. 946, Nr 88, poz. 988, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1317 oraz z 2001 r. Nr 4, poz. 27).

Obecnie zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) ilekroć w innych ustawach jest mowa o przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, rozumie się przez to przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów... Art. 2 ust. 1 pkt 7 tej ustawy przewiduje, że przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć

powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Jednocześnie art. 2 ust. 2 ustawy stanowi, że obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

W mojej ocenie § 63 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stwarza wątpliwości interpretacyjne. O ile literalna treść tego przepisu jest jasna i nie przysparza problemów, to zastanawia jego zakres zastosowania oraz adresat zawartej w nim normy. Wątpliwości te wynikają m.in. z faktu, że definicja powierzchni użytkowej poprzez odesłanie została „uregulowana” w akcie prawnym określającym zasady prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) stanowi jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. W odniesieniu do lokali - stosownie do art. 20 ust. 1 pkt 3 tej ustawy - zawiera informacje o ich położeniu, funkcjach użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

§ 63 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stanowi, że danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku stanowiącego część składową gruntu jest m.in. łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a także pomieszczeń przynależnych do lokali. Do danych ewidencyjnych lokalu - zgodnie z § 70 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia należy m.in. wyrażone w m pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu. Informacja dotycząca pola powierzchni użytkowej lokalu stanowi także dane ewidencyjne lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (§ 70 ust. 2 rozporządzenia).

W myśl § 71 powołanego rozporządzenia dane ewidencyjne dotyczące lokali, wymienione w § 70 ust. 1, o ile nie są zawarte w dokumentach, o których mowa w art. 23 ustawy (tj. w odpisach

prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisach aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków) ujawnia się w ewidencji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych lub osób, jednostek organizacyjnych i organów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, na podstawie doręczonej przez nich dokumentacji opracowanej przez osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

Jak wynika z powyższego ewidencja gruntów i budynków jest jedynie zbiorem informacji dotyczących nieruchomości. Informacje te mają charakter pochodny bowiem wpisywane są do ewidencji na podstawie stosownych dokumentów. Zmian przedmiotowych i podmiotowych dokonuje się na podstawie odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych. W postępowaniu administracyjnym dotyczącym zmian w ewidencji gruntów nie można oceniać aktów, orzeczeń i czynności prawnych objętych § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków ani uzależniać zmian w ewidencji od takiej oceny (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 lutego 2003 r., sygn. akt II SA 1907/01, LEX nr 156364).

W świetle funkcji jaką pełni ewidencja gruntów i budynków, a jest to funkcja wyłącznie informacyjna trudno ustalić cel, dla którego do ewidencji zostało wprowadzone odesłanie do przepisów określających definicję powierzchni użytkowej lokalu. W ustawie - Prawo geodezyjne i kartograficzne ani w rozporządzeniu nie ustanowiono trybu, w którym zgodność zasady przyjętej dla określenia powierzchni użytkowej lokalu byłaby weryfikowana przez organ ewidencyjny na etapie wpisywania tej informacji do ewidencji. Z dokumentów, które stanowią podstawę wpisu do ewidencji informacji dotyczącej powierzchni użytkowej lokalu nie wynika zwykle wedle jakiej metody powierzchnia ta została ustalona.

W mojej ocenie niezbędne jest nie tylko ustalenie zakresu zastosowania przepisu § 63 rozporządzenia, ale także jego relacji w odniesieniu do przepisu art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wykładnia tych przepisów może bowiem prowadzić do wniosku, że zachodzi kolizja norm, której usunięcie w drodze reguł kolizyjnych nie jest możliwe, gdyż zabieg ten nie doprowadzi do logicznych wniosków.

Rozstrzygnięcie tej kwestii jest istotne z uwagi na uprawnienia, jakie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje spółdzielniom mieszkaniowym. Ustawa ta bowiem uprawnia zarząd spółdzielni do wyboru metody określenia powierzchni użytkowej lokali przy ustanawianiu odrębnej własności lokali mieszkalnych, a tym samym pozostawia spółdzielni swobodę wyboru zasady, jaka przyjęta zostanie do obmiaru tej powierzchni.

Na mocy art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości (art. 42 ust. 1 ustawy). Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy stanowi, że uchwała ta powinna określać m.in. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Uchwała podjęta przez spółdzielnię mieszkaniową w tej sprawie stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Powoływany na wstępie art. 42 ust. 6 tej ustawy stanowi zaś, że decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Przepis ten został wprowadzony do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 15 stycznia 2003 r. na mocy ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058). Wykładnia tego przepisu nie pozostawia wątpliwości interpretacyjnych i jest on jednolicie interpretowany w doktrynie i w orzecznictwie sądów powszechnych.

W doktrynie przyjmuje się, że:" Dane dotyczące powierzchni powinny umożliwiać prawidłowe ustalenie udziału we własności nieruchomości wspólnej, jaki związany będzie z danym lokalem, a więc powinny zawierać powierzchnię użytkową lokalu i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do tego lokalu. Ponieważ brak obowiązującej regulacji, która ustalałaby, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię użytkową lokalu dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali (zaleca się na ogół przestrzeganie w tym zakresie Polskiej Normy), przepis art. 42 ust. 6 u.s.m. (dodany nowelizacją u.s.m. z grudnia 2002 r.) przesądził, że decyzję o przyjęciu metody określenia w danej nieruchomości powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni oraz, że raz przyjęta metoda ma zastosowanie do

wszystkich lokali znajdujących się w tej nieruchomości. A więc zarząd może wybrać albo sposób obliczania powierzchni użytkowej zgodny z przepisami o ochronie praw lokatorów, albo Polską Normę, albo jeszcze inną metodę. Ważne jest przede wszystkim to, aby sposób obliczania powierzchni użytkowej był taki sam dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wówczas suma udziałów w nieruchomości wspólnej (obliczona - zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. - jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych) będzie równa 1, a każdy właściciel lokalu ponosił będzie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi powierzchni jego lokalu do powierzchni całego budynku" (*vide*: Ewa Bończak-Kucharczyk. Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Oficyna, 2008).

Pogląd odnoszący się do zasad określenia powierzchni użytkowej lokali na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych formułują także A. Kopeć i M. Żak (Komentarz do ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, LEX/el. 2003). Komentatorzy stwierdzają że ustęp 6, dodany do art. 42, wskazuje na zarząd jako organ kompetentny do podejmowaniu decyzji o sposobie ustalenia powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości. Chodzi o określenie, jakie części powierzchni lokalu będą stanowiły jego powierzchnię użytkową. Zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i ustawa o własności lokali posługują się pojęciem „powierzchnia użytkowa”, nie wyjaśniając jednak jak należy je rozumieć. A przecież wielkość powierzchni użytkowej lokalu decyduje o wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali w zw. z art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dlatego niezmiernie istotne jest stosowanie tej samej metody ustalania powierzchni użytkowej w stosunku do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

Zwrócić należy uwagę, że w polskim systemie prawnym funkcjonuje kilka definicji powierzchni użytkowej lokalu. Przykładowo można tu wymienić powoływany wyżej przepis art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 5 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), art. 16 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.jedn: Dz.U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768 ze zm.).

Każdy z w/w aktów prawnych określa definicję powierzchni użytkowej lokalu dla potrzeb i w zakresie materii w nich uregulowanej.

Definicję powierzchni użytkowej zawierają także Polskie Normy. Dla potrzeb obliczania powierzchni użytkowej do dnia 3 kwietnia 1999 r. powszechnie obowiązywała Polska Norma PN-

70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”. Norma ta utraciła status normy obowiązującej z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209), ponieważ nie została włączona do wykazu obowiązujących Polskich Norm, stanowiącego załącznik do rozporządzenia. Norma PN-70/B-02365 została także wycofana przez Polski Komitet Normalizacyjny ze zbioru norm w związku z ustanowieniem normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169 poz. 1386 z późn. zm.) polskie normy (powszechnie dostępne i oznaczane symbolem PN) stosowane są na zasadach dobrowolności. Zapis ten oznacza dopuszczenie możliwości stosowania w umowach zarówno umów najnowszych, jak również norm starszych, pochodzących ze zbioru norm branżowych, które z dniem wejścia w życie zostały zarchiwizowane przez Polski Komitet Normalizacyjny (art. 28 ustawy).

Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że każda z definicji powierzchni użytkowej lokalu zawiera swoje odmienności. Powierzchnia obliczona według w/w zasad będzie zatem zróżnicowana. Z licznymi skargami obywateli spotyka się przewidziany w Polskiej Normie PN-70/B-02365 sposób obliczenia powierzchni użytkowej z uwzględnieniem grubości tynków (2 cm), co oznacza, że w efekcie powierzchnia lokalu obmierzonego według tej normy jest większa, ale powierzchnia faktyczna, mierzona w świetle wyprawionych ścian mniejsza.

Problem właściwego ustalenia powierzchni użytkowej zdaje się mieć największe znaczenie i może wywoływać niekorzystne skutki dla właścicieli lokali. Powierzchnia takiego lokalu należy do istotnych jego atrybutów. Pole tej powierzchni wyznacza zakres praw i obowiązków związanych z lokalem stanowiącym odrębną własność i ma znaczenie dla dotyczących tego lokalu umów. Dla przykładu wskazać należy na sytuację, gdy obywatele nie mając świadomości co do zróżnicowania zasad obmiaru i dowolności w wyborze tych zasad nabywają od dewelopera odrębną własność lokali, których powierzchnia ustalona została według normy PN-70/B-02365, a więc z uwzględnieniem w tej powierzchni grubości tynków, a następnie dokonują własnych pomiarów, według innej zasady obmiaru i uzyskują mniejszą powierzchnię niż wskazana w umowie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Różnice w powierzchni użytkowej w takich sytuacjach mogą dochodzić do kilku metrów w zależności od powierzchni samego lokalu. Niezadowolenie takich osób wynika nie tylko z faktu nabycia mniejszego lokalu niż wskazano w umowie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, ale także z ich przeświadczenia, że zapłacili za powierzchnię (pod tynkami), z której faktycznie korzystać nie mogą. Nie bez

znaczenia pozostaje również fakt, że wartość handlowa takiego lokalu -jak wskazują - jest również mniejsza.

Oczywiste jest, że w zależności od przyjętego sposobu obmiaru i obliczeń, ustalenie powierzchni może doprowadzić do różnych wyników. Ponowne obliczenie powierzchni lokalu według zasady określonej w § 63 ust. 3 rozporządzenia będzie niekiedy prowadzić do ustalenia innej, w niektórych przypadkach mniejszej powierzchni niż ta ujawniona dotychczas w ewidencji.

Taka sytuacja będzie miała miejsce również w tych przypadkach, gdy spółdzielnia mieszkaniowa w procesie wyodrębniania lokali i przenoszenia ich własności dokona wyboru innej zasady obmiaru powierzchni niż wskazana w § 63 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Jak już wyżej wskazano decyzja zarządu spółdzielni może polegać na wybraniu jednej z przewidzianych prawem metod obliczenia powierzchni użytkowej lokali, zastosowaniu Polskiej Normy bądź na samodzielnym ustaleniu, co będzie stanowiło powierzchnię użytkową lokali położonych w ramach danej nieruchomości. Oznacza to, że zarządowi pozostawiona została swoboda wyboru metody obliczania powierzchni użytkowej lokali i zarząd nie jest w tym zakresie zobligowany przyjąć do obliczania tej powierzchni rozwiązań przewidzianych w innych aktach prawnych.

W aktualnie obowiązującym stanie prawnym zachodzi zatem sytuacja, w której z jednej strony w oparciu o art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia dokonuje wyboru metody ustalenia powierzchni użytkowej lokalu i określa wedle tej metody powierzchnię lokali w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali, która następnie stanowi podstawę zawarcia umów ustanawiających i przenoszących odrębną własność lokali w formie aktu notarialnego, a z drugiej strony przepis § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - jak się wydaje - niweczy swobodę pozostawioną spółdzielniom w tym zakresie i wprowadza jedną i kategoryczną definicję powierzchni użytkowej lokalu.

Z uwagi na negatywne dla obywateli skutki, jakie wywołuje funkcjonowanie w obrocie kilku definicji powierzchni użytkowej lokalu moim zdaniem wymaga rozważenia kwestia wprowadzenia jednolitych reguł obliczania powierzchni użytkowej lokalu. Brak faktycznej jednolitości w tym zakresie powoduje, że dane istniejące w obecnej ewidencji, czerpane z różnych źródeł (a także pochodzące z historycznie odmiennych systemów katastralnych i ewidencyjnych) przy braku trybu obligatoryjnej weryfikacji przez organ ewidencyjny tych danych, w tym powierzchni użytkowej lokalu są często niespójne. W moim przekonaniu z uwagi na to, że zasada przyjęta dla obliczenia powierzchni użytkowej lokalu ma wpływ na prawa i obowiązki o charakterze prywatnoprawnym i publicznym (tj. wymiar podatku od nieruchomości), właściwe

byłoby uregulowanie tej materii w prawie powszechnie obowiązującym poprzez wprowadzenie definicji powierzchni użytkowej np. w ustawie o własności lokali, co pozwoliłoby na ustalenie jednolitej zasady obmiaru powierzchni użytkowej lokali będących przedmiotem wyodrębniania i sprzedaży. Trudno określić w jaki sposób miałyby zaś nastąpić uporządkowanie tej kwestii w odniesieniu do pozostałych lokali, które były już przedmiotem obrotu prawnego.

W mojej ocenie niewątpliwie zachodzi konieczność usunięcia kolizji między przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków w zakresie zasady ustalenia powierzchni użytkowej lokali, co mogłoby nastąpić poprzez uchylene § 63 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, który - jak wskazuje praktyka - poprzez jego umiejscowienie w akcie prawnym regulującym zasady funkcjonowania ewidencji gruntów i budynków nie spełnia swojej funkcji i nie ma szerokiego zastosowania. Cel, który jak się wydaje przyświecał prawodawcy wprowadzającemu do systemu prawnego § 63 ust. 3 może zostać osiągnięty poprzez ustalenie jednolitej i powszechnie obowiązującej definicji powierzchni użytkowej lokalu. Problemy wynikające z braku takiej definicji wskazują na potrzebę podjęcia stosownych działań legislacyjnych również w tym zakresie.

Jednocześnie chciałabym zwrócić uwagę Pana Ministra, że materia uregulowana w § 63 ust. 3 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, wydanego wówczas przez Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa nie mieści się w zakresie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 26 ust. 3 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne. Art. 26 ust. 2 powołanej ustawy, zmieniony z dniem 24 lutego 2007 r. przez art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 21, poz.125) stanowi, że minister właściwy do spraw administracji publicznej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, określi, w drodze rozporządzenia, sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych tą ewidencją, a także rodzaje budynków i lokali, które nie będą wykazywane w ewidencji, oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości, zapewniając informację o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych, władających tymi gruntami, budynkami i lokalami, a także szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych.

Rozporządzenia są wydawane przez organy wskazane w Konstytucji, na podstawie szczegółowego upoważnienia zawartego w ustawie i w celu jej wykonania (art. 92 Konstytucji RP), co oznacza, że w rozporządzeniu zamieszcza się tylko przepisy regulujące sprawy przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym (upoważnieniu ustawowym). Treść upoważnienia

ustawowego zawartego w art. 26 ust. 2 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne nie przekazuje do uregulowania w rozporządzeniu kwestii sposobu ustalenia powierzchni użytkowej lokalu, co uzasadnia zarzut przekroczenia upoważnienia ustawowego i stanowi dodatkowy istotny argument, na rzecz wyeliminowania § 63 ust. 3 z powołanego rozporządzenia.

Ponieważ poruszona materia należy do kompetencji dwóch różnych naczelnych organów administracji publicznej, a wydaje się niezbędne w pierwszej kolejności ustalenie *ratio legis* § 63 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a także rozważenie legalności i zasadności dalszego obowiązywania tego przepisu, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzecznku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się do Pana Ministra z prośbą o zajęcie stanowiska w przedstawionej sprawie, a w przypadku, gdy podzieli Pan Minister moje uwagi, również o zainicjowanie w porozumieniu z Ministrem Infrastruktury działań, które pozwolą uzyskać jednolitość w zakresie ustalania powierzchni użytkowej lokalu, a tym samym jednolitość i prawidłowość danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków.

Łęczę wyrazy szacunku

Jeno Fijon