



Standardy do obsługi geodezyjnej sądów cywilnych (cz. II)

Narzędzia dla biegłych sądowych

Asortymenty prac geodezyjnych omówione w tej części artykułu, czyli rozgraniczanie i podziały nieruchomości, to sprawy rozpatrywane przez sądy najczęściej. Dlatego dla nich potrzeba określenia standardów jest najbardziej paląca.

Zanim przejdę do głównego tematu, chciałbym uzupełnić informacje o przepisach podane w I części tego artykułu (GEODETA 5/2016). Otóż 11 marca zmieniony został *Kodeks postępowania karnego* (ustawa z 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – *Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw*; DzU 2016 poz. 437). Nowelizacja wprowadza pojęcie „opinii fałszywej”. Jeśli okaże się, że opinia biegłego jest fałszywa, nie otrzyma on za nią ani wynagrodzenia, ani zwrotu kosztów związanych z jej sporządzeniem. Jeśli opinia będzie złożona ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem, wynagrodzenie może ulegać odpowiedniemu obniżeniu. Jeszcze ostrzejszy zapis wprowadzono w art. 233 § 4 kpk: „Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10”.

Sytuacja jeszcze bardziej się komplikuje, jeśli w procesie sądowym będą wydane dwie opinie biegłych, a sąd przyjmie jedną z nich (co jest oczywiste). W takim przypadku automatycznie druga może być uznana za opinię „fałszywą”, a takiemu biegłemu grożą wszystkie wyżej opisane konsekwencje.

Na szczęście w naszej branży sądy raczej nie powołują dwóch biegłych i nie proszą o dwie opinie w tej samej sprawie. Natomiast fałszywych opinii nie da

się wykluczyć. Jednym z głównych powodów sporządzenia błędnej dokumentacji, a więc w konsekwencji fałszywej opinii, może być brak standardów dotyczących opracowań geodezyjnych dla sądów cywilnych. Nie mówię tutaj o świadomym działaniu nieuczciwych osób, bo takie przypadki to pospolite przestępstwo. Zakładam, że takich w geodezji nie ma, a jeśli się zdarzają, to bardzo rzadko. Gorzej, jeśli biegły popełni jakieś błędy, działając w dobrej wierze (postąpi niezgodnie ze sztuką geodezyjną, bo trudno mówić o niezgodności z przepisami, których dla procedur sądowych brak). Powstaje też pytanie, kto miałby taką opinię ocenić, jeśli generalnie mamy kłopoty z wyłanianiem biegłych i oceną ich pracy (właściwie brak jest takiej oceny). Jak bumerang wraca więc wniosek o szybkie opracowanie i uchwalenie sensownej ustawy o biegłych sądowych. Ale nawet ta ustawa nie załatwi naszego problemu, czyli braku standardów geodezyjnych.

Jeszcze jedną bardzo ważną rzecz chciałbym czytelnikom GEODETY uświadomić. Mimo tych wszystkich mankamentów i trudności spotykam wielu biegłych, którzy swą pracą, wiedzą i wnikliwością pokazują, że geodeta to w pełni zawód zaufania publicznego, z którego możemy być dumni. Mimo stanowiska wielu sądów, że biegły sądowy nie jest wykonawcą prac geodezyjnych i nie musi stosować się do przepisów geodezyjnych, koleżanki i koledzy czują się

wykonawcami prac i starają się w maksymalnym stopniu wykorzystywać swe wiadomości i przepisy branżowe. Dzięki temu są w stanie prawidłowo obsługiwać sądy. Oczywiście bardzo wiele zależy też od sędziów, którzy powinni posiadać przynajmniej tyle ogólnej wiedzy geodezyjnej, aby dogadywać się z biegłym i traktować go jako doradcę i partnera, a nie osobę, którą się przywołuje do porządku stwierdzeniem: „Panie biegły, proszę nie pouczać sądu”.

• Regulacje (standardy), które mogą ucywilizować współpracę z sądami

W standardach do obsługi geodezyjnej sądów cywilnych musimy zapisać wszystkie podstawowe zagadnienia dla każdego asortymentu prac. Będą one obejmowały:

a) rodzaje czynności oraz dokumenty, które trzeba stworzyć, a także wariantowość niektórych opracowań,

b) procedury (co przekazujemy do PODGiK, co do sądu i w jakiej kolejności),

c) elementy składowe opisowej opinii dla sądu.

Przyjmujemy na wstępie założenie, że pracując dla sądu, biegły sądowy z zakresu geodezji jest wykonawcą prac geodezyjnych i musi posiadać odpowiednie uprawnienia zawodowe, bo w przeciwnym razie nie ma prawa prac geodezyjnych wykonywać. Takie zapisy muszą się znaleźć w przepisach o biegłych sądowych.

Dla poszczególnych asortymentów prac postaram się w tym i przyszłym miesiącu opisać kwestie wymienione w punktach a i b. Natomiast punkt c omówię na zakończenie tego artykułu, gdyż będzie on podobny dla wszystkich rodzajów prac.

• Rozgraniczanie nieruchomości

Jeszcze raz przypomnę, bo pisałem już o tym wielokrotnie, że sprawa o rozgraniczenie trafia do sądu tylko wówczas, gdy wyczerpany zostanie tryb administracyjny, czyli jeśli sprawa nie zostanie zakończona ostateczną decyzją wójta (burmistrza, prezydenta) lub jeśli nie zostanie przed geodetą zawarta ugoda graniczna, która ma moc ugody sądowej (zawierana tylko wtedy, gdy istnieje spór). Wówczas sąd ma zgodnie z art. 153 kc (jeśli stanu prawnego nie można stwierdzić) dwa wyjścia. Ustala granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania lub (jeśli stan taki nie jest możliwy do ustalenia) bierze pod uwagę wszelkie okoliczności, łącznie z dopłatami pieniężnymi (jeśli np. z racjonalnych względów trzeba przesunąć granicę i zasądzić dopłatę).

Rodzaje czynności oraz dokumenty

1. Po uzyskaniu zlecenia z sądu biegły zgłasza pracę w PODGiK oraz pobiera niezbędne materiały, wnosząc należne opłaty.

2. Analizuje te materiały, przeprowadza wywiad terenowy i wykonuje pomiary w terenie pozwalające na ocenę przebiegu granic: według danych z ewidencji gruntów i budynków, według stanu na gruncie oraz według innych zebranych map i dokumentów. W ramach tych prac stara się ustalić, czy był i jaki był przebieg granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

3. Za zwrotnym poświadczeniem odbioru zawiadamia strony postępowania ustalone przez sąd o przeprowadzeniu wizji w terenie (podaje godzinę i dokładne miejsce spotkania), wpisując w zawiadomieniu pełną treść postanowienia sądu, z którego wynika, jakie czynności zostały mu zlecone.

4. W czasie wizji stara się w porozumieniu z zainteresowanymi stronami ustalić także ewentualny stan ostatniego spokojnego posiadania. Jeśli okaże się to niemożliwe, prosi o wskazanie granicy przez jedną i drugą stronę, mierząc je i markując punkty załamania palikami.

5. Trzeci wariant przebiegu granicy biegły określa według dokumentów i swojej wiedzy, uzasadniając celowość ustalenia takiego kompromisowego przebiegu uwzględniającego (jeśli to możli-

we) chociaż w części także sugestie stron. Tak określone punkty markuje na gruncie palikami oraz mierzy, wskazując je także stronom i sporządzając odpowiedni protokół.

6. Sporządza operat geodezyjny.

Procedury

1. Biegły przedstawia wszystkie zebrane dokumenty sądowi wraz z opinią uzasadniającą proponowane przez niego rozwiązanie.

2. Sąd na posiedzeniu z udziałem stron, biegłego i świadków po wysłuchaniu wszystkich zainteresowanych rozstrzyga, jak będzie przebiegać granica, wydając postanowienie albo dokładnie według opinii biegłego, albo zmieniając nieco ten przebieg.

3. Po uprawomocnieniu się postanowienia sąd zleca biegłemu wyznaczenie i trwałą stabilizację punktów załamania granic (z udziałem stron) i spisanie odpowiedniego protokołu.

4. Po wykonaniu tych czynności biegły przekazuje operat geodezyjny wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych do PODGiK w celu zaewidencjonowania i wprowadzenia zmian do rejestru EGiB.

5. O wprowadzeniu zmian starosta prowadzący EGiB powiadamia strony, sąd oraz biegłego.

W standardach dotyczących rozgraniczenia powinien znaleźć się opis ww. typowych czynności oraz wzory: zawiadomień, protokołów, szkiców, a także innych dokumentów wykonywanych przy tego typu pracach. Konieczne jest również pozostawienie wolnej ręki biegłemu w sytuacjach nietypowych, nieprzewidzianych w standardach.

• Podziały nieruchomości z jednoczesnym zniesieniem współwłasności

Jak wiadomo, podział nieruchomości w trybie administracyjnym może nastąpić, jeśli wniosek do urzędu gminy (miasta) złożą wszyscy współwłaściciele. Brak podpisu jednego ze współwłaścicieli skutkuje koniecznością złożenia wniosku do sądu. Wówczas sąd dokonuje podziału nieruchomości, łącznie ze zniesieniem współwłasności. Przy rozpatrywaniu takiej sprawy sąd może także (już bez wcześniejszego trybu administracyjnego), jeśli jest to konieczne, zdecydować o przebiegu granic dzielonej nieruchomości. Moim zdaniem, jeśli granice prawne nieruchomości nie były wcześniej ustalone, w standardach powinien być zapis, że w każdym przypadku sąd powinien ustalić takie granice, a dopiero potem dokonywać podziału nieru-

chomości. Przyjmowanie granic z ewidencji gruntów (często mało dokładnych) jest błędem.

Założmy więc, że nieruchomość ma granice ustalone według stanu prawnego i możemy ją dzielić. Weźmy na początek do analizy podział konkretnej nieruchomości rolnej (tylko etap wstępny). Oto przykładowe zlecenie, jakie biegły otrzymał z sądu:

„Dopuszczyć dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii na okoliczność możliwych wariantów podziału niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości (...), powiat (...), o nr ewidencyjnym działki 379, o powierzchni 0,7800 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...), której współwłaścicielami są: (...) – 20/60 części, (...) i (...) na zasadach wspólności ustawowej – 20/60 części, (...) – 4/60 części, (...) – 4/60 części, (...) – 4/60 części, (...) – 4/60 części, biorąc pod uwagę wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli, celem ustalenia, czy jest możliwy zgodnie z obowiązującymi przepisami fizyczny podział w/w nieruchomości na działki odpowiadające powierzchni posiadanych udziałów przez współwłaścicieli oraz podział zgodnie ze wstępną propozycją podziału przedstawioną przez wnioskodawców (...), i uczestnika (...) oraz wskazać własne propozycje fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, wraz z ustanowieniem odpowiednich niezbędnych służebności dla zapewnienia każdej z działek dostępu do drogi publicznej, oraz na okoliczność wyceny wartości w/w nieruchomości jako całości działki nr 379, jak i wartości poszczególnych działek wyodrębnionych w wyniku proponowanego podziału”.

Z treści tego zlecenia wynika, że sąd życzy sobie na tym etapie sprawy rozważenia możliwości (wariantów) podziału, a dopiero w następnym – zleci przygotowanie projektu podziału według wybranego wariantu. Biegły zbiera niezbędne materiały od właścicieli, z PZGiK, a także uzyskuje wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Okazuje się, że dla ww. terenu był opracowany i zatwierdzony uchwałą rady gminy plan miejscowy, ale następnie obszar ten przeszedł do innej gminy, bo zmieniono granice administracyjne. Biegły musiał się dowiedzieć, czy plan ten dalej obowiązuje, czy nie.

Okazuje się, że sprawa nie była wcale prosta, bo trafiła do WSA, który orzekł, że plan jest obowiązujący, a następnie trafiła do NSA, który ostatecznie orzekł, że nie obowiązuje. Mamy więc sytuację, w której istnieje nieruchomość o powierzchni 0,7800 ha, dla której nie ma



planu zagospodarowania przestrzennego, ale nowa gmina uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, że są to tereny leśne. Biegły sprawdził, że w ewidencji gruntów i budynków działka ta oznaczona jest właśnie jako użytki leśne i zadrzewione.

Znając przepisy o podziałach nieruchomości, biegły wie, że nie da się tej nieruchomości podzielić w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie zgodnie z art. 92 i 93 tej ustawy w szczególnych przypadkach działki rolne i leśne można podzielić, ale nowe działki nie mogą mieć powierzchni większej niż 0,3000 ha. Niestety, tutaj nie występują te szczególne przypadki. Podział takich gruntów na działki powyżej wymienionej powierzchni wykonywany jest na podstawie art. 211 kc. Ale okazuje się, że jeden ze współwłaścicieli chciał wyprzedzić sąd. Dołączył do wniosku mapę z projektem podziału – przyjętą nawet do PZGiK – na działki 0,3250 ha, 0,1950 ha i 0,2600 ha (załącznik 1 do aktu). Czyli dwie z nich mają za małą powierzchnię. Biegły bardzo słusznie zaopiniował ten projekt negatywnie jako niezgodny z przepisami. Formalnie biorąc, mapa taka nie powinna zostać przyjęta do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Biegły w swej opinii zasugerował dwa warianty podziału, ale tylko na dwie działki. Pierwszy na działki o powierzchniach 0,3120 ha i 0,4680 ha, a drugi – o powierzchniach 0,3640 ha i 0,4160 ha. Oczywiście konieczne będą tutaj dopłaty pieniężne. Nie da się, niestety, w obecnej sytuacji prawnej spełnić życzeń współwłaścicieli, czyli dokonać podziału na 3 działki.

Biegły bardzo słusznie w swej opinii zaproponował, aby zainteresowani wystąpili do wójta o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i jeśli wójt przychylił się do ich wniosku, to będą mogli zrealizować podział na trzy działki. Biegły zasugerował też sądowi, aby na tym etapie nie sporządzać wyceny nieruchomości jako przedwczesnej, gdyż nie wiadomo, jaki będzie dalszy bieg wydarzeń.

Z opisu tego wyniku, jak ogromną wiedzą i wnikliwością musi się wykazać biegły, aby odpowiedzieć sądowi, ale także właścicielom, jak znaleźć optymalne rozwiązanie. W tej sprawie biegły zdał egzamin na 5! Na razie sprawa nie jest zakończona. Po decyzji wójta zostanie wznowiona i na zlecenie sądu będzie opracowany ostateczny projekt podziału.

A teraz prześledźmy inną sprawę – dotyczącą podziału nieruchomości

i działu spadku gospodarstwa rolnego. Zlecenie sądu jest następujące:

„Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego geodety ds. podziału i wyceny nieruchomości w celu zaprojektowania podziału nieruchomości i jej wyceny oraz podzielonych części z uwzględnieniem udziałów stron i warunków społeczno-gospodarczych nieruchomości wraz z rozliczeniem ewentualnych dopłat”.

Z przytoczonej treści wynika, że biegły musi być zarówno geodetą uprawnionym z zakresu 2, jak i rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami do szacowania nieruchomości.

Rodzaje czynności oraz dokumenty dla tej sprawy

1. Biegły zgłasza pracę w PODGiK, pobiera niezbędne materiały, uiszcza opłaty. W pierwszej kolejności przeprowadza analizę tych materiałów oraz dokumentów uzyskanych od stron. Okazuje się, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, ale są: akt własności ziemi z 1977 r. i postanowienia sądowe o spadku z 2003 r. i 2006 r. Gospodarstwo składa się z 6 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 6,94 ha. Aktualnie współwłaścicielami gospodarstwa są 3 grupy osób w udziałach: A – 6/8 cz.; B – 1/8 cz.; C – 1/8 cz.

2. Biegły zawiadamia strony o wizji na gruncie, w czasie której zbierze życzenia wszystkich zainteresowanych oraz zinventaryzuje budynki i budowle do wyceny. Z wizji sporządzony zostaje obszerny protokół. Właścicielka A (największy udziałowiec) proponuje spłacenie pozostałych spadkobierców lub wydzielenie im działki odpowiadającej 1/4 cz. gospodarstwa. Właściciel B wnioskuje o wydzielenie mu jego udziału (1/8 cz.) w dz. nr ew. 196 na terenie budowlanym. Właściciele C wnioskuje także o wydzielenie im działek budowlanych (1/8 cz.).

3. Biegły sporządza opinię dla sądu składającą się (zgodnie z zaleceniami) z opinii geodezyjnej w sprawie o dział spadku gospodarstwa rolnego oraz z operatu nieruchomości. Oto przykładowy spis treści takiej opinii:

„**CZEŚĆ A. Opracowanie opinii geodezyjnej w sprawie o dział spadku gospodarstwa rolnego**

CZEŚĆ B. Operat wyceny nieruchomości
Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Podstawy formalno-prawne

1.1. Zakres opinii określony przez Sąd

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

1.3. Cel wyceny

1.4. Stan i daty ustalenia wartości nieruchomości

1.5. Podstawy prawne, metodologiczne wykonania wyceny

1.6. Źródła informacji

1.7. Warunki wykonania wyceny

2. Opis nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości

2.2. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

2.3. Wizja w terenie

2.4. Ogólna charakterystyka nieruchomości

2.5. Opis szczegółowy terenu

3. Określenie procedury szacowania nieruchomości

3.1. Wskazanie rodzaju określanej wielkości

3.2. Wybór podejścia i metody wyceny

3.3. Analiza i charakterystyka rynku

4. Oszacowanie wartości gospodarstwa rolnego

4.1. Oszacowanie wartości gruntów rolnych

4.2. Wycena budynków i budowli

4.3. Wycena drzewostanu

4.4. Ustalenie wyniku końcowego wyceny

5. Klauzule i ustalenia dodatkowe

6. Załączniki nr 1-8

1) pismo zawiadamiające o terminie wizji

2) potwierdzenie o wysłaniu zawiadomień

3) załącznik o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego gm. (...)

4) protokół z wizji w terenie oraz szkice pomiarów

5) dokumentacja fotograficzna, zdjęcia od a do d

6) kopia mapy ewidencyjnej z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę

7) kopia mapy zasadniczej z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę

8) ogólna lokalizacja nieruchomości 1:75 000”.

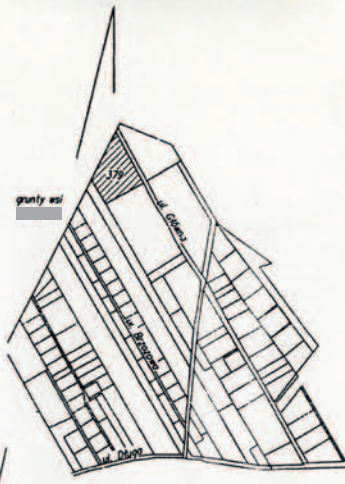
Realizując propozycje stron, biegły sądowy musiał wziąć pod uwagę także wspomniane w zleceniu sądu warunki społeczno-gospodarcze nieruchomości. A oto te rozważania umieszczone w opinii:

„Spadkowe gospodarstwo rolne o powierzchni 6,94 ha posiada 39,5% gruntów zielonych i innych, 10,0% gruntów użytków zielonych, 49,5% gruntów leśnych, 1% wody (rowy). Jako warunki społeczno-gospodarcze dla takiego gospodarstwa biegły rozumie możliwości produkcyjne gospodarstwa, w aspekcie produkcji rolniczej żywności ekologicznej, hodowli, upraw specjalistycznych, bądź prowadzenia ekofarmy nastawionej na obsługę turystyki. Możliwości te nie są duże z uwagi na niewielką powierzchnię gospodarstwa spadkowego.

Załącznik 1. Mapa do celów sądowych z projektem podziału

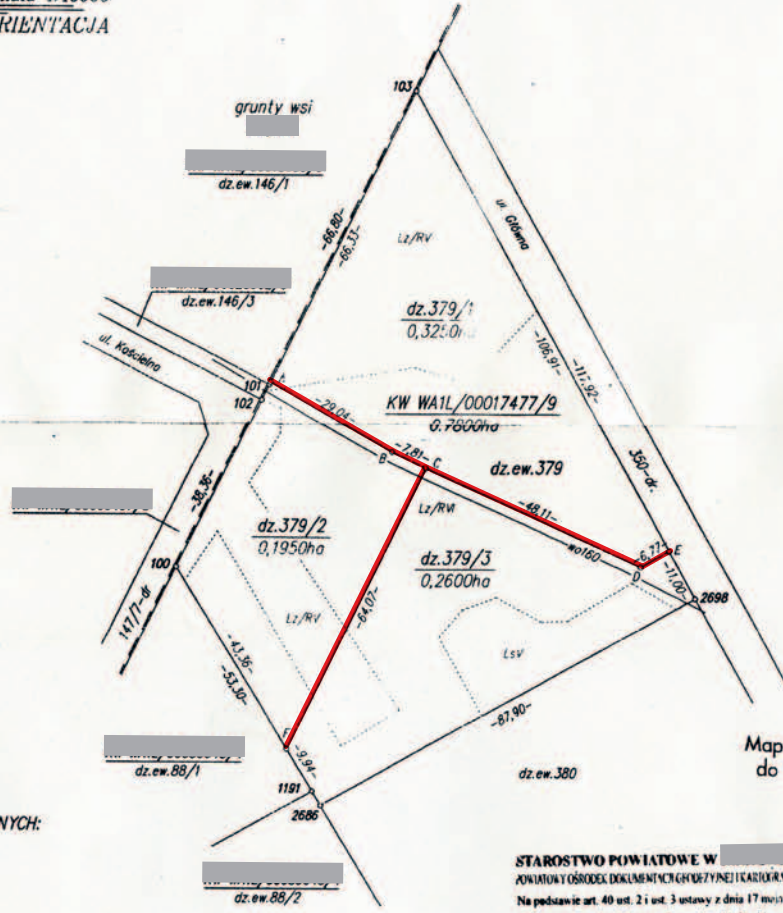
WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Dane z ewidencji gruntów						Ograniczenie nieruchomości	Stan po podziale					
Obręb	Nr rej.	Nr dz.	Rodzaj użytku i klasa				Pow.dz. (ha)	Nr.razlich. działki	Rodzaj użytku i klasa			Pow.dz. (ha)
			OFU	OZU	OZK				w granicach			
			Lz/R	Lz/R	V	0,2522		Lz/R	Lz/R	V	0,1657	
			Lz/R	Lz/R	VI	0,4707		Lz/R	Lz/R	VI	0,1593	
			Ls	Ls	V	0,0571		Ls	Ls	V	0,0572	
			SUMA			0,7800		razem			0,3250	
			SUMA			0,7800		razem			0,7800	



skala 1:10000
ORIENTACJA

Słownie: powierzchnia [redacted] wynosi siedem tysięcy osiemset metrów kwadratowych.



Mapa służy wyłącznie do celów sądowych!

WYKAZ MIAR NIEOPISANYCH:
102-101=3,50m
2686-1191=3,35m
101-A=0,47m

STAROSTWO POWIATOWE W [redacted]
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Na podstawie art. 40 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1999 r.
- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163,
i z późniejszymi zmianami) niniejszy dokument został przyjęty
do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
i stanowi własność Skarbu Państwa.



Wykonano w [redacted] Nr. upr. [redacted] - na podst.:
- operatu ewidencyjny [redacted]
- operatu jednostkowego [redacted]
- mapy zasadnicza 17N12-18W1-2 (mapa numeryczna)
GEODETA UPRAWNIONY
[redacted]
DER: 444/2012

woj. mazowieckie
powiat: [redacted]
jedn.ewid.: [redacted]

skala 1:1000

obręb: [redacted]

Mapa sytuacyjna
nieruchomości
[redacted]
do celów sądowych
z projektowanym podziałem

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy (...) kształtuje się na poziomie około 5,0 ha, średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie województwa (...) kształtuje się na poziomie około 8,5 ha. Obszar gruntów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę wynosi około 6,0% i oznacza to zmniejszenie areálu gruntów ornych w gospodarstwie rolnym o 6% oraz jednocześnie zmniejszenie możliwości produkcyjnych gospodarstwa rolnego. Wyłączenie z gospodarstwa udziału w naturze dla wszystkich spadkobierców, w wysokości 1/4 części całego gospodarstwa, to jest części gruntu o powierzchni 1,7350 ha, w jeszcze większym stopniu zmniejszy możliwości produkcyjne gospodarstwa.

Uwzględniając udziały stron i warunki społeczno-gospodarcze gospodarstwa wraz z rozliczeniem ewentualnych spłat, należy powiedzieć, że każdy podział gospodarstwa prowadzi do pomniejszenia jego możliwości produkcyjnych, a więc nie jest zalecany, bowiem prowadzi do jego degradacji. Spłaty umożliwią utrzymanie możliwości produkcyjnych gospodarstwa na zbliżonym poziomie.

Wariant I

Właścicielka A wnosi zatem, aby znieść współwłasność spadkowego gospodarstwa rolnego w sposób następujący. Wartość udziału 1/4 części gospodarstwa rolnego wynosi $354\ 852\ \text{zł} : 4 = 88\ 713\ \text{zł}$.

Ponieważ chce przejąć część równą 1/4 gospodarstwa rolnego oraz spłacić z niej pozostałych uczestników, to:

• spłata dla właściciela B wynosi 44 356,50 zł,

• spłata dla spadkobierców C wynosi 44 356,50 zł.

Wariant II

Właścicielka zaproponowała również podział nieruchomości w ten sposób, aby wydzielić na współwłasność pozostałym spadkobiercom w naturze należne im części w postaci całych działek ewidencyjnych, przy uwzględnieniu ewentualnych niedużych dopłat, jeśli wartość otrzymanych działek nie będzie odpowiadała wartości 1/4 części nieruchomości. Proponuje się przekazać na współwłasność na rzecz pozostałych spadkobierców działki ewidencyjne nr 149 i 293, których łączna wartość wynosi 82 320 zł oraz dokonać dopłaty, która:

• dla właściciela B wynosi 3196,50 zł,

• dla spadkobierców C – 3196,50 zł”.

Ponieważ wybrano wariant II, biegły nie musiał przygotowywać mapy z projektem podziału i przekazywać jej do PODGiK w celu zaewidencjonowania

(co w większości spraw jest konieczne). Do wydania postanowienia wystarczyła sądowi kopia mapy ewidencyjnej, na której pokazane są wszystkie działki. Mapa ta stanowi załącznik 2 do artykułu.

Reasumując, ustalmy, jakie trzeba wykonać czynności i jakie stworzyć dokumenty przy pełnym podziale i zniesieniu współwłasności.

1. Zgłoszenie pracy, faktury, wykorzystane materiały oraz analiza tych materiałów.

2. Wstępny projekt podziału wraz z operatem wyceny oraz z ewentualnymi wariantami działu spadku (do decyzji sądu, który wariant należy realizować).

3. Zawiadomienie stron o przyjęciu granic nieruchomości do podziału i wizji lokalnej dotyczącej działu spadku.

4. Sporządzenie odpowiedniego protokołu z ww. czynności.

5. Dokonanie niezbędnych pomiarów oraz sporządzenie mapy z projektem podziału.

6. Skompletowanie operatu geodezyjnego.

7. Przygotowanie opinii opisowej dla sądu.

Procedury

1. Przedstawienie sądowi wstępnego projektu podziału, operatu wyceny oraz propozycji (wariantowych) działu spadku.

2. Po decyzji sądu co do wyboru wariantu wykonanie wszystkich pozostałych czynności łącznie z operatem geodezyjnym.

3. Złożenie operatu geodezyjnego do PZGiK z wnioskiem o jego zaewidencjonowanie.

4. Odebranie z PZGiK zaewidencjonowanych map, które wraz z opinią oraz operatem wyceny biegły przekazuje sądowi.

5. Na podstawie ww. dokumentów sąd wydaje postanowienie o dziale spadku.

6. Po uprawomocnieniu się ww. postanowienia sąd zleca biegłemu trwałą stabilizację nowych punktów załamania granic (z udziałem stron).

7. Po wykonaniu tych czynności i sporządzeniu odpowiedniego protokołu biegły przekazuje ten dokument do PZGiK oraz zawiadamia sąd o zakończeniu swych prac.

Nie ma wątpliwości, że wszystkie te zagadnienia wraz z wzorami dokumentów powinny znaleźć się w standardach dla biegłych geodetów.

• Elementy składowe opisowej opinii dla sądu

Zgodnie z obietnicą pora przedstawić mój pogląd na elementy składowe opisowej opinii dla sądu, które także powinny

Porządkowanie służebności

Już w lipcowym GEODECIE Bogdan Grzechnik przedstawi kolejną grupę spraw z życia wziętych z sugestiami standardów dla pozostałych asortymentów prac obsługiwanych przez biegłych sądowych. Szczególnie dotyczyć to będzie służebności przesyłu oraz służebności gruntowych. Zapraszamy!

Redakcja

zostać wymienione w standardach. Jak już wcześniej zaznaczyłem, załącznikiem do opinii powinna być dokumentacja geodezyjna przyjęta do PZGiK, a także operat wyceny nieruchomości, jeśli sąd zleci jego wykonanie. A podstawowe elementy opinii to:

1. Szczegółowy opis kwalifikacji merytorycznych biegłego z wyszczególnieniem doświadczenia w danej dziedzinie.

2. Wykaz pomocy naukowych i technicznych wykorzystanych w trakcie przygotowywania opracowań technicznych oraz opinii.

3. Zbilansowanie wszystkich przedstawionych biegłemu informacji stanowiących podstawę wydania opinii.

4. Informacja o zebranych dokumentach oraz o autorach dokumentów, które wzięte były pod uwagę przy opracowywaniu opinii.

5. Jeśli nie jest możliwe rozwiązanie problemu przez sąd w aktualnym stanie faktycznym i prawnym, wskazanie, co i w jaki sposób należy załatwić, aby problem stał się możliwy do rozstrzygnięcia.

6. Przy wariantowych rozwiązaniach szczegółowy opis każdego z nich z wyjaśnieniem argumentów za i przeciw.

7. Przygotowanie i podsumowanie ostatecznych wniosków.

8. Oświadczenie, że biegły zna i rozumie charakter swoich obowiązków i zobowiązań w stosunku do sądu.

9. Oświadczenie o zeznawaniu prawdy i obiektywizmu przy sporządzaniu dokumentacji geodezyjnej oraz opinii.

Asortymenty omówione w tej części artykułu, czyli rozgraniczenia i podziały, to sprawy rozpatrywane przez sądy najczęściej. Nie wyczerpują one jednak wszystkich zagadnień, z jakimi może mieć do czynienia biegły geodeta. Za miesiąc przedstawię kolejne: służebności przesyłu, służebności gruntowe, zasiedzenia oraz wznowienia znaków granicznych.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP oraz GiG, której wiele lat prezesował

Zał. 2. Kopia mapy ewidencyjnej gospodarstwa rolnego