



Skutki modernizacji ewidencji gruntów i budynków

## Dzika droga

Granica nieruchomości jak kobieta zmienną jest i rodzi nie mniejsze konsekwencje. Bo czy z nieruchomości o powierzchni 4225 m<sup>2</sup> mogło w trakcie modernizacji EGiB zniknąć 858 m<sup>2</sup>? Należy dodać, że nie było żadnych działań prawnych, które mogły to spowodować.

### Wybrane przepisy rozporządzenia ws. EGiB dotyczące modernizacji

§ 55. Modernizacja ewidencji to zespół działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych podejmowanych przez starostę w celu: 1) uzupełnienia bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia; 2) modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu; 3) (uchylony).

§ 56. 1. Przy wykonywaniu modernizacji ewidencji gruntów i budynków przepisy rozdziału 2, z wyłączeniem § 34, 40, 41, 42 i 43, stosuje się odpowiednio. 2. Projekt operatu opisowo-kartograficznego, wykładany do wglądu osób zainteresowanych na podstawie art. 24a ust. 4 ustawy, może być utrwalony na tradycyjnych nośnikach danych, takich jak papier, kalka, folia, lub na elektronicznych nośnikach danych.

3. Fakt zapoznania się przez zainteresowanych z projektem operatu opisowo-kartograficznego dokumentuje się w formie adnotacji zamieszczonych w rejestrach i kartotekach tego operatu albo na wypisach z tych rejestrów i kartotek.

§ 33. 1. Założenie ewidencji poprzedza opracowanie przez starostę projektu założenia ewidencji i uzgodnienie tego projektu z wojewódzkim inspektorem nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. 2. Projekt założenia ewidencji gruntów i budynków określa w szczególności: 1) charakterystykę obiektu;

cd. na s. 20

Odpowiedź na postawione pytanie jest logiczna i oczywista, że to niemożliwe. Ale okazuje się, że życie nie jest logiczne i często nas zaskakuje. Dowodem jest sytuacja, którą postaram się opisać i zdiagnozować. Mam poważne obawy, że po modernizacji ewidencji gruntów i budynków podobnych spraw jest wiele. Może nie aż tak drastycznych, ale na pewno niemających nic wspólnego z doskonaleniem i aktualizacją tego państwowego rejestru.

### • Krótka historia nieruchomości

A oto w wielkim skrócie historia tej pechowej nieruchomości znajdującej się na południu Polski.

1. 4 października 2012 r. nieruchomość, o której mowa, nabył pan X. Została ona kupiona od spadkobierców właściciela, który tytuł własności na nią uzyskał w latach 80. Był to akt własności ziemi wydany na podstawie ustawy z 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W umowie sprzedaży pełnomocnik spadkobierców oświadczył, że:

• Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) dla nieruchomości położonej w (...), woj. małopolskie, w skład której wchodzi m.in. niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 2370/1, o obszarze 0,4225 ha (cztery tysiące dwieście dwadzieścia pięć dziesięciotysięcznych hektara),

• w dziale II tej księgi jako właściciele wpisani są: (...), w dziale I-Sp i III i IV nie ma wpisów, wszystkie działy tej księgi są wolne od wzmianek,

• do dnia dzisiejszego do tej księgi nie zostały złożone żadne wnioski mogą-

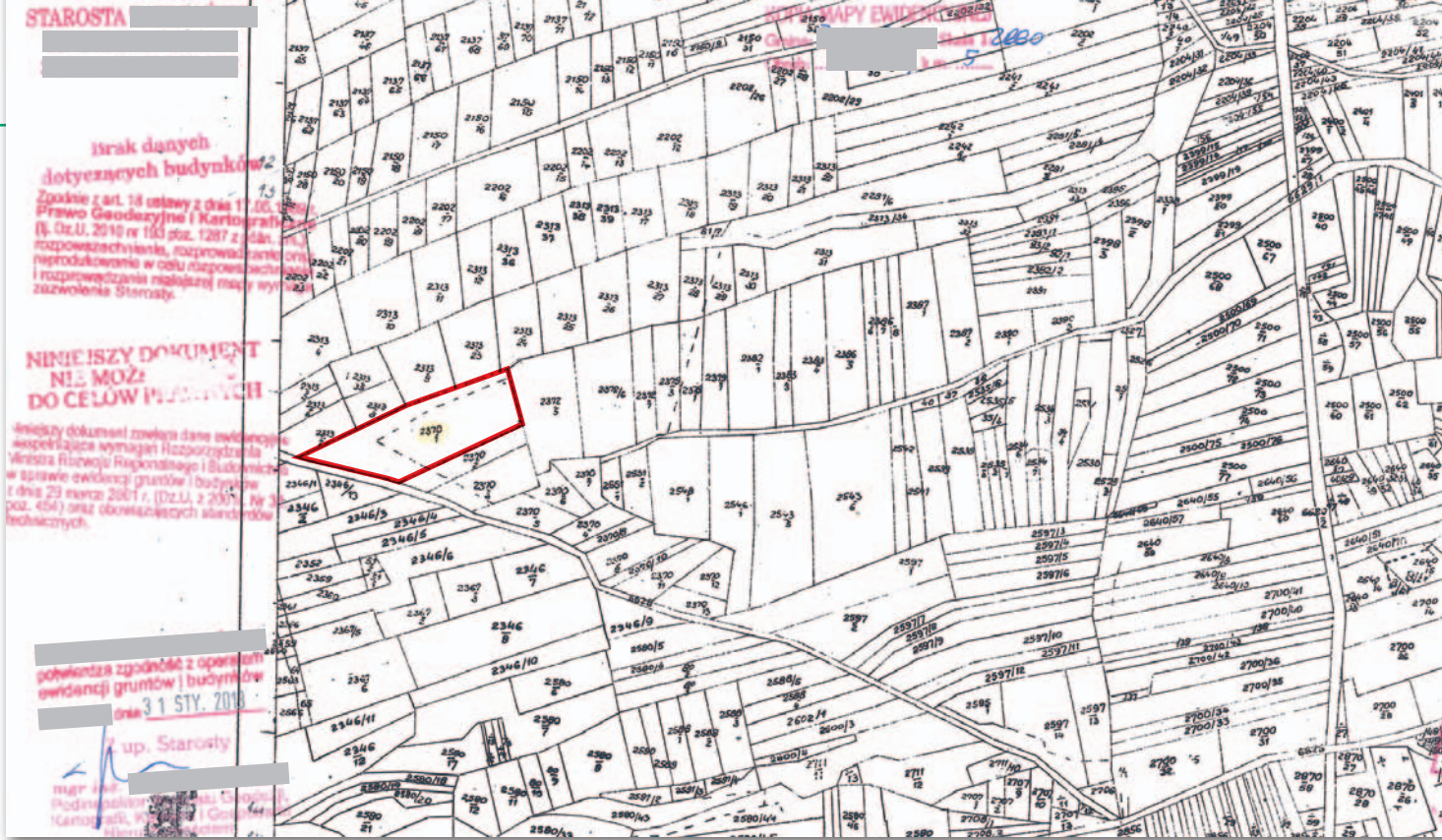
ce skutkować zmianą opisanego stanu prawnego i faktycznego.

Notariusz dodała zaś od siebie: „W dniu 3 października 2012 roku o godz. 11.00 na Portalu Podsystemu Dostępu Do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapoznałam się z wpisami do KW numer (...) i stwierdzam, że złożone oświadczenie odpowiada dokonany w niej wpisom”.

2. 31 stycznia 2013 r. – na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000 mamy działkę nr 2370/1 o kształcie i powierzchni odpowiadających pierwotnemu stanowi (zał. 1).

3. 13 stycznia 2016 r. starosta wydał ówczesnemu właścicielowi X wypis z rejestru gruntów, według którego powierzchnia nieruchomości wynosiła 0,4225 ha (zał. 2). Podobna pierwotna powierzchnia ujawniona została w księdze wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości. Stan taki figuruje w tej księdze do teraz.

4. 25 stycznia 2016 r. pani Z w dobrej wierze nabyła od pana X opisaną i wymienioną w EGiB oraz w KW nieruchomość w jej pierwotnym stanie. Notariusz swym autorytetem i urzędem potwierdził ten stan. Podobne potwierdzenie nastąpiło przez starostwo, które wydało wypis z rejestru gruntów, a także przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, który żadnych zmian w KW do ww. daty nie wprowadził, gdyż nie było w tej sprawie żadnych wniosków. Niestety, nabywczyni zaufała zbywcy, a także organom uczestniczącym w tej procedurze i nie pojechała na wizję lokalną, aby zobaczyć stan na gruncie i uzyskać od sprzedającego fizyczne wskazania przebiegu granic kupowanej nieruchomości. Prawdopodobnie nie zdecydowałyby się



Załącznik 1. Fragment kopii mapy ewidencyjnej z zaznaczoną na czerwono działką 2370/1

STAROSTA

Województwo : MAŁOPOLSKIE

Powiat :

Jednostka ewidencyjna :

Obręb :

Nr kancelaryjny :

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2016-01-13

Jednostka rejestrowa : G.1846

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Rodzice:	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2370/1	5		grunty orne	RVI	0.4225	0.4225	

Id działki: 121703\_2.0302.2370/1

Wartość gruntów:

Komentarz:

Razem powierzchnia działek :

0.4225 ha

Słownie : cztery tysiące dwieście dwadzieścia pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2016-01-13

Sporządził :

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej art. 21 Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 520 ze zm.)

2016-01-13

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



- 2) zakres przewidywanych prac do wykonania;
- 3) źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania;
- 4) system, w którym prowadzona będzie ewidencja;
- 5) przewidywany sposób wyłonienia wykonawcy prac;
- 6) przewidywane terminy wykonania poszczególnych etapów prac;
- 7) przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.

3. Niezajęcie przez wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego stanowiska w sprawie projektu założenia ewidencji w terminie jednego miesiąca od dnia jego otrzymania jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

4. Spory między starostą a wojewódzkim inspektorem nadzoru geodezyjnego i kartograficznego dotyczące projektu założenia ewidencji rozstrzyga Główny Geodeta Kraju.

5. Uzgodniony projekt założenia ewidencji gruntów i budynków stanowi dla starosty podstawę przystąpienia do czynności związanych z ustaleniem wykonawcy prac przewidzianych w tym projekcie, zwanego dalej „wykonawcą”.

§ 34. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie założenia ewidencji starosta podaje do wiadomości w zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób ogłoszenia oraz przez jego wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń właściwego starostwa powiatowego i urzędu gminy oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

§ 35. Źródłami danych ewidencyjnych niezbędnych do założenia ewidencji są:

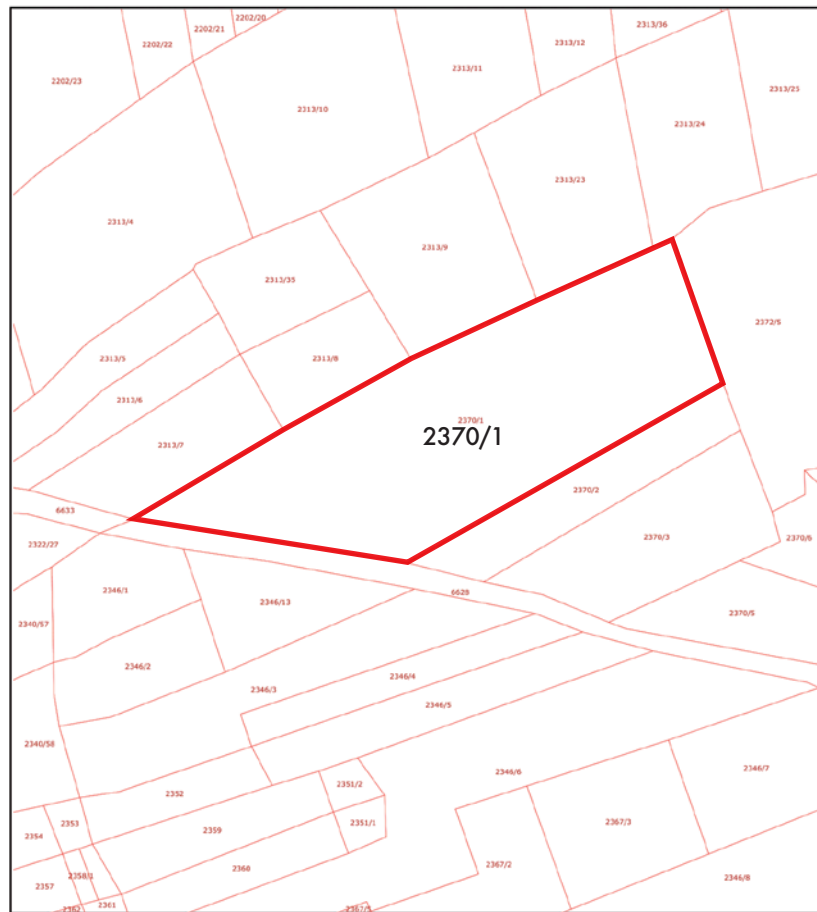
- 1) materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym;
- 2) wyniki pomiarów fotogrametrycznych;
- 3) wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych;
- 4) dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach, prowadzonych na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne;
- 5) dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne;
- 6) dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej;
- 7) wyniki oględzin.

§ 36. Przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej:

- 1) w postępowaniu rozgraniczeniowym;
- 2) w celu podziału nieruchomości;
- 3) w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów;

Wydruk warstw tematycznych z portalu gminnego:

Udostępnione dane ewidencji gruntów i budynków mogą być wykorzystywane jedynie w zakresie przybliżonej identyfikacji i lokalizacji przestrzennej obiektu oraz oszacowania jego powierzchni. Dane te nie są danymi ewidencji gruntów i budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Prezentowane mapy mają charakter poglądowy i nie mogą być traktowane jako oficjalny dokument. Ortofotomapa, dane Państwowego Rejestru Nazw Geograficznych oraz Topograficznej Bazy Danych, będące treścią niniejszego opracowania, są mianem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, prowadzonego przez Głównego Geodetę Kraju na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawa geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2011r. Nr 193, poz. 1287). Działy korzystające z tych materiałów nie mają prawa do ich zwielokrotniania, sprzedawania, uościepniania lub w inny sposób wprowadzania do obrotu lub rozpowszechniania ich treści w całości bądź we fragmentach, w szczególności do ich przesyłania lub udostępniania w systemach i sieciach komputerowych lub jakichkolwiek innych systemach teleinformatycznych



Data:

03.02.2016

1:1000

0 10 20 30m

Wykonawca:

Zař. 3. Stan nieruchomości na wydruku z portalu gminnego

na nieruchomość z „dziką drogą”. Do tego kupowania kota w worku wrócimy w dalszej części artykułu.

5. 3 lutego 2016 r. – na wydruku z warstw tematycznych portalu gminnego (skala 1:1000) stan nieruchomości jest identyczny jak na poprzednich dokumentach (zař. 3).

6. Równolegle do ww. działań od 2014 r. na podstawie umowy ze starostą firma geodezyjna modernizowała ewidencję gruntów i budynków, m.in. dla ww. nieruchomości. I dalej zajmujemy się głównie tą „modernizacją”, w wyniku której powierzchnia działki pani Z (nr 2370/1) zmniejszyła się aż o 858 m<sup>2</sup>, o czym w chwili zakupu nie miała ona pojęcia.

## • „Modernizacja”

Dla pełnego obrazu cytuję na marginesach przepisy rozporządzenia ws. ewiden-

cji gruntów i budynków, na podstawie których modernizuje się ewidencję, a więc także ustala granice ewidencyjne działek. Warto zacząć od zwrócenia uwagi na § 34 dotyczący zawiadomienia stron. W przypadku modernizacji wywieszenie ogłoszenia na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w starostwie i gminie, a także ogłoszenie w prasie lokalnej nie jest, niestety, wystarczające. Co się dzieje, jeśli właściciel mieszka choćby w sąsiednim powiecie, dowiemy się niebawem. Przekonamy się także, czy wszystkie pozostałe przepisy zostały uwzględnione przy tej modernizacji.

Gdzie podziało się brakujące 858 m<sup>2</sup> powierzchni działki 2370/1, wynika z zestawienia w tabeli. Ilustruje to także załącznik 4, na którym pokazano ww. działki i drogę według przebiegu pierwotnego oraz aktualnego, przyjętego

Numery działek	Powierzchnia pierwotna [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia po modernizacji [m <sup>2</sup> ]	Różnice powierzchni [m <sup>2</sup> ]
2313/23	1283	1360	+ 77
2313/8	606	608	+ 2
2313/7	838	931	+ 93
2346/13	644	1128	+ 484
Dzika droga	0	202	+ 202
2370/1	4225	3367	- 858

przy modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

Okazuje się, że z pierwotnej działki nr 2370/1 o powierzchni 4225 m<sup>2</sup> odcięto następujące powierzchnie:

- pod „dziką drogę” 202 m<sup>2</sup>,
- sąsiadowi za ww. drogą dodano 484 m<sup>2</sup>,
- do działki 2313/7 dodano 93 m<sup>2</sup>,
- do działki 2313/23 dodano 77 m<sup>2</sup>,
- do działki 2318/8 dodano 2 m<sup>2</sup>.

**Razem 858 m<sup>2</sup>.**

Gdyby założyć, że granice z działkami 2313/7, 2313/8 i 2313/23 przyjęto prawidłowo (czyli łączna powierzchnia odjęta z dz. 2370/1 wyniosłaby 172 m<sup>2</sup>), to pomniejszona o taką powierzchnię działka 2370/1 miałaby 4053 m<sup>2</sup>. Na taką powierzchnię złożyłyby się:

- obecna działka 2370/1 o pow. 3367 m<sup>2</sup>,
- „dzika droga” o pow. 202 m<sup>2</sup>,
- bezprawnie oddana powierzchnia

za drogą należąca do działki 2370/1 o pow. 484 m<sup>2</sup>.

**Razem: 4053 m<sup>2</sup>.**

Tego rzędu różnica – 172 m<sup>2</sup> (czyli 4% ogólnej powierzchni działki) byłyby do przyjęcia i uzasadnienia. Natomiast różnica 858 m<sup>2</sup> – stanowiąca 20,3% powierzchni działki – jest błędem w sztuce geodezyjnej wynikającym nie tylko z „dzikiej drogi”, ale także pomyłki wykonawcy modernizacji, który podarował sąsiadowi 484 m<sup>2</sup> gruntu. Prawdopodobnie jest to powierzchnia łącznie ze starą drogą.

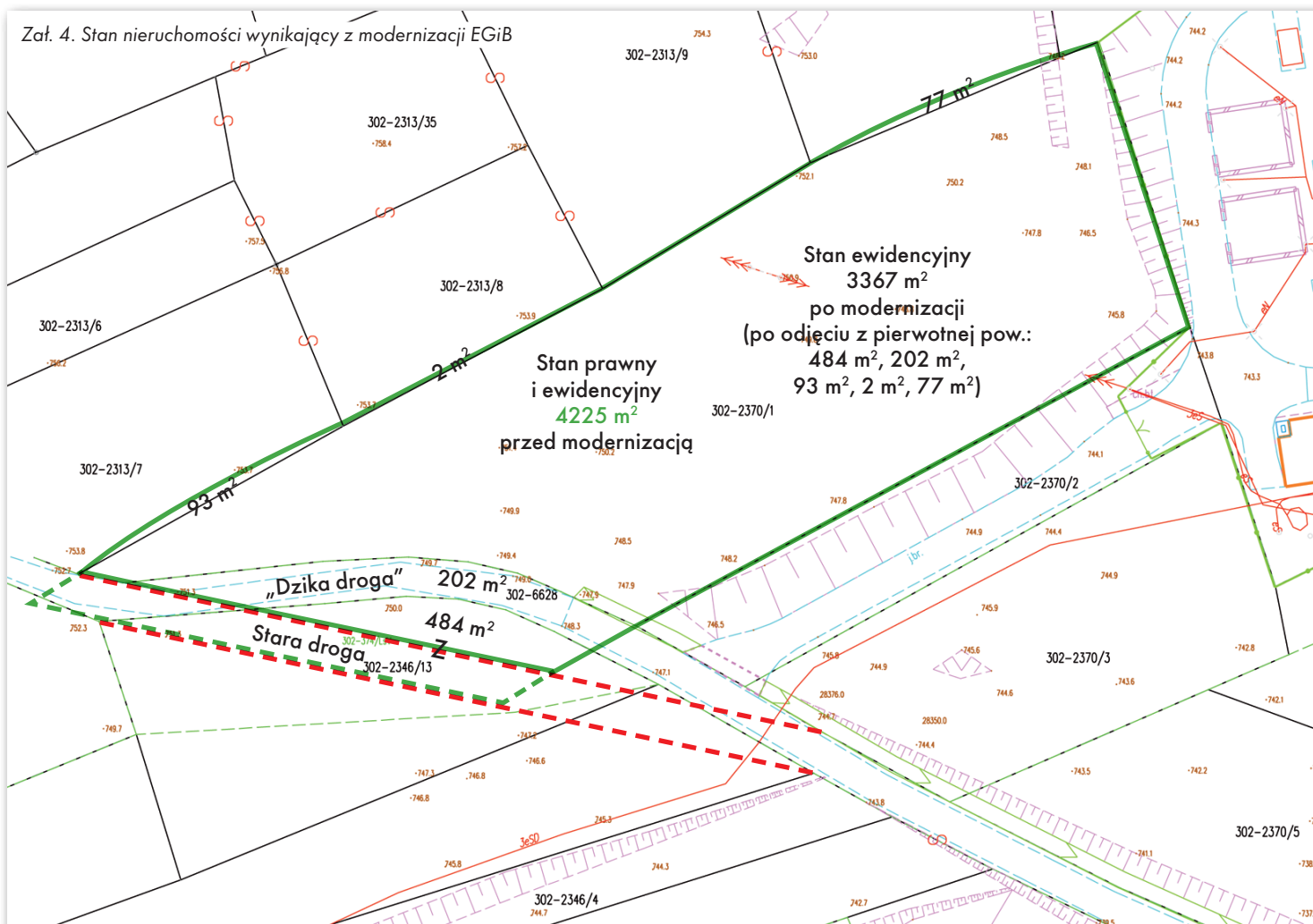
### • Diagnostyka opisanej sytuacji

Czego możemy nauczyć się z tej przykryj dla właścicielki historii? Przede wszystkim kupowanie kota w worku w przypadku nieruchomości jest nieroztropne i powoduje poważne konsekwencje. Znacznie rozsądniej byłoby dokład-

- 4) w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej;
- 6) przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków;
- 7) przez Straż Graniczną, jeżeli dokumentacja ta określa przebieg granic państwa z dokładnością odpowiednią dla ewidencji;
- 8) w wyniku geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego istniejących lub wznovionych znaków granicznych albo wyznaczonych punktów granicznych.

§ 37. 1. Jeżeli brak jest dokumentacji wymienionej w § 36 lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku geodezyjnych pomiarów terenowych lub geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic.

2. Ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, może nastąpić w oparciu o zobrażenia lotnicze, satelitarne lub ortofotomapę, jeżeli te zobrażenia lub ortofotomapa charakteryzują się rozdzielczością zapewniającą wizualizację szczegółów





sytuacyjnych, które mogą mieć znaczenie przy ustaleniu przebiegu tych granic.

§ 38. 1. O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadamia wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek, a także osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania.

2. Zawiadomienie o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych oprócz danych adresowych podmiotu, do którego jest ono kierowane, powinno zawierać następujące informacje:

1) dzień, godzinę i miejsce rozpoczęcia tych czynności;

2) oznaczenia i ewentualne dane adresowe działek ewidencyjnych, których będą dotyczyć te czynności, a także numery ksiąg wieczystych, jeżeli księgi takie są prowadzone dla tych działek;

3) pouczenie o konieczności posiadania dokumentu umożliwiającego ustalenie tożsamości osoby deklarującej swój udział w tych czynnościach oraz o tym, że udział w tych czynnościach leży w interesie podmiotu i że nieusprawiedliwione niewzięcie w nich udziału nie będzie stanowić przeszkody do ich przeprowadzenia.

3. Zawiadomienia o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych doręcza się podmiotom, o których mowa w ust. 1, za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem.

4. W przypadku gdy właściciele, użytkownicy wieczysti oraz władający, o których mowa w ust. 1, nie są znani lub nie jest znane ich miejsce zamieszkania, na wniosek wykonawcy starosta zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego przez okres co najmniej 14 dni informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 1–3, z tym że ostatni dzień tego okresu powinien nastąpić nie później niż 8 dni przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

§ 39. 1. Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonuje wykonawca na podstawie zgodnych wskazań właścicieli lub użytkowników wieczystych tych działek albo osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

2. W przypadku gdy właściwe podmioty nie złożą do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zgodnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przebieg granic

nie obejrzą, co się kupuje, i wówczas świadomie podjąć decyzję. Czyli ostrzeżenie dla nabywców brzmi: Zanim kupisz nieruchomość, to poza zbadaniem dokumentów, dowiedz się osobiście o jej stanie i granicach, oglądając ją na gruncie. W tym przypadku nietrudno było zauważyć „dziką drogę” przecinającą działkę. Oczywiście sprzedający powinien był poinformować nabywcę o tej sytuacji. Istnieje jednak duże prawdopodobieństwo, że nie poinformował jej świadomie, chcąc się pozbyć kłopotu, który sam nabył trzy lata wcześniej. Inna rzecz, że właściciel, mieszkający nawet w odległym miejscu, powinien interesować się swoją nieruchomością i np. raz na jakiś czas zadzwonić do starostwa z pytaniem, czy nie dzieje się z nią coś, o czym powinien wiedzieć.

Jeśli chodzi o tę, jak ją nazywam, „dziką drogę”, nasuwa się wiele pytań, na które trzeba byłoby uzyskać konkretną odpowiedź.

•W którym roku zaczęto jeździć po opisywanej drodze?

•Kiedy i na jakiej podstawie prawnej utworzono ten przejazd betonowymi płytami?

•Kto to zrobił – sami użytkownicy tego przejazdu czy władze gminy?

•Jeśli gmina, to dlaczego wcześniej nie wykupiła tego gruntu?

•Dlaczego ówczesny właściciel nie protestował, że bezprawnie zajmuje się część jego działki?

•A może gmina nabyła ten grunt, ale nie ujawniono tego faktu w EGiB?

Możliwe też, że grunt ten 31 grudnia 1998 r. pozostawał we władaniu gminy i 1 stycznia 1999 r. stał się z mocy prawa własnością gminy zgodnie z art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*. Ale w tym przypadku trzeba było udowodnić, że przed 1 stycznia 1999 r. ww. grunt był drogą publiczną, ustanowioną zgodnie z prawem. Musi istnieć akt prawny na ten temat ogłoszony w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

•Gdyby tak było, to czy powstała odpowiednia dokumentacja geodezyjna przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego?

•Czy ktoś taką dokumentację usiłował odnaleźć?

•Dlaczego nie ujawniono tego stanu w EGiB?

Gdybym to ja modernizował ewidencję na tym terenie, musiałbym uzyskać odpowiedź na wszystkie te pytania, niezależnie od tego, jak problem ten traktują przepisy o EGiB. Wielu geodetów nie stosuje jednak zasady, że prace mamy wykonywać w pierwszej kolejności zgodnie

ze sztuką geodezyjną, a następnie zgodnie z przepisami. Tutaj tej „sztuki”, niestety, zabrakło.

Jeśli nie zadziałał ani art. 73, ani nie wykupiono lub nie wywłaszczono tego pasa gruntu, a wszystko na to wskazuje, to moja nazwa „dzika droga” jest adekwatna i będę jej w dalszym ciągu używał.

## • Popatrzmy na przepisy

A teraz wróćmy do analizy przepisów, na podstawie których wykonywana jest każda modernizacja ewidencji.

•W § 34 autorzy przepisu zupełnie zapomnieli o właścicielach niemieszkalnych w danej gminie czy w danym powiecie. Bezwzględnie powinien znaleźć się w nim zapis, że osoby takie zawiadamia się indywidualnie na ich adres domowy. Ale moim zdaniem brak takiego przepisu nie zwalnia wykonawcy z dążenia do prawidłowego wykonania zleconych prac.

•W § 35 mówi się m.in. o źródłach danych. Już w pierwszym punkcie wpisano, że należy wykorzystać „materiały i informacje zgromadzone w PZGiK”. Czy wykonawca modernizacji sprawdził w dokumentacji zasobu, że działka nr 2370/1 ma powierzchnię 0,4225 ha i że w jej granicach nie ma żadnej drogi? Czy sprawdził, że ma ona założoną księgę wieczystą z taką samą powierzchnią? Niestety, wszystko wskazuje na to, że materiały te pominięto i zlekceważono.

•Przyjmując przebieg granic działki 2370/1, należało wykorzystać pkt 6 z § 36, czyli starać się przyjąć granice według uprzednio założonej ewidencji gruntów i budynków.

•Jeśli nie było to możliwe i wykonawca uznał, że dane wymienione w punkcie powyżej nie są wiarygodne (bo w terenie zastał „dziką drogę”), to miał do dyspozycji § 37 zobowiązujący go do ustalenia przebiegu granic działki ewidencyjnej w trybie § 38 i § 39. Czyli powinien: indywidualnie zawiadomić strony (za zwrotnym poświadczeniem odbioru), zapraszając je na konkretny dzień i godzinę. Oprócz właścicieli działek 2370/1 i 2346/13 powinien być zaproszony władający „dziką drogą”, a także właściciele pierwotnej drogi. Właściciele i władający powinni wskazać przebieg granic, powinien zostać spisany protokół podpisany przez strony, a punkty załamania granic pomierzone. Ciekawe, jak urząd gminy uzasadniłby prawa do „dzikiej drogi”?

W § 39 mówi się też o tym, że jeśli nie ma zgodnego oświadczenia stron (a tutaj na pewno by nie było), to wykonawca może przyjąć granicę według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Ważne jest

tu słowo „spokojnego”. Czyli wykonawca powinien być pewien, że nie ma tam ani błędów, ani sporu. A w tym przypadku były zarówno błędy, jak i spór.

Inny zapis mówi, że jeśli ten stan jest sprzeczny z dokumentami z EGiB, to nie można go przyjmować. Wówczas wykonawca powinien przeprowadzić analizę wszystkich dokumentów, zbadać położenie śladów i znaków granicznych, a także oprzeć się na oświadczeniach zainteresowanych stron i świadków. Czyli można i trzeba wówczas skorzystać nawet z opinii świadków. Sytuacja z „dziką drogą” kwalifikowała sprawę właśnie do wykozystania tych ostatnich zapisów. Nie ma tutaj – w przypadku bezprawnego zajęcia części działki pod drogę – żadnego spokojnego stanu posiadania, nie mówiąc już o błędnie przypisanej sąsiadowi powierzchni należącej do działki 2370/1 za drogą (484 m<sup>2</sup>).

• Jest jeszcze kolejny aspekt sprawy. Jeśli właściciele sąsiadujących nieruchomości się nie stawili, to raczej nie mogli zgodnie wskazać przebiegu granicy, a także nie zaistniała sytuacja, w której wykonawca mógł przyjąć przebieg granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania, bo takiego stanu nie mógł stwierdzić ani zidentyfikować. Ale możliwe, że stawił się przedstawiciel gminy i za jego przyczyną wykonawca uznał – niestety bez żadnych podstaw – że granica działki 2370/1 przebiega wzdłuż „dzikiej drogi”.

• Nie wiadomo natomiast, dlaczego powierzchnia 484 m<sup>2</sup> (z działki 2370/1) została podarowana przez wykonawcę właścicielowi działki nr 2346/13. Wygląda na to, że starostwo, odbierając dokumenty od wykonawcy, nie zauważyło tej pomyłki albo ją zignorowało.

Aktualny stan opisywanej historii jest takie, że właścicielka działki 2370/1 interweniuje teraz zarówno u starosty, jak i u wykonawcy modernizacji. Na razie jednak nie udało się jej doprowadzić do wyjaśnienia sprawy i poprawienia błędnych ustaleń i zapisów. Można tylko wyrazić nadzieję, że nie wprowadzono tej zmiany do operatu ewidencyjnego, bo byłaby to akceptacja karygodnego błędu popełnionego przez wykonawcę.

## • Podsumowanie

Chciałbym, żeby artykuł ten był przestrogą dla:

• **Właścicieli nieruchomości** – jak już wcześniej wspomniałem, nieruchomość od chwili nabycia, przez cały okres użytkowania, a także w chwili sprzedaży wymaga pełnej kontroli i opieki właściciela. Nie można zaniedbać żadnego z tych etapów i traktować nieruchomości w spo-

sób nonszalancki i dyletancki. Konsekwencje prawne i finansowe błędnych poczynań bardzo często zaskakują właścicieli i wymagają wielu zabiegów i czasu, aby sytuację naprawić.

• **Wykonawców prac geodezyjnych** – niskie ceny za usługi geodezyjne i krótkie terminy nie mogą być usprawiedliwieniem dla traktowania problemów geodezyjno-prawnych po macoszemu. Pośpiech i pomijanie podstawowych zasad wykonywania tych opracowań dają takie efekty, jak opisany. Własność jest chroniona konstytucją i nie wolno jej lekceważyć przy dokumentowaniu tej własności. Każda taka sprawa może się zakończyć pozwem sądowym i znacznymi konsekwencjami dla firmy geodezyjnej.

• **Organów prowadzących EGiB** – zleceniodawca, czyli organ prowadzący EGiB, powinien bezwzględnie na bieżąco czuwać nad procesem wykonywania przez firmę geodezyjną tak trudnych i odpowiedzialnych prac. Opisany przypadek powinien być w trakcie ustaleń skonsultowany ze starostwem i nie powinno dojść do takich błędów. Samo starostwo łącznie z urzędem gminy powinno ustalić stan prawny lub faktyczny tej „dzikiej drogi” przed pracami geodezyjnymi. Nie wierzę, że władze nie wiedziały o tej samowolce drogowej. A może to nie jest samowolka, tylko zapomniano wprowadzić tę zmianę do ewidencji gruntów, wpuszczając nową właścicielkę w kanał? Ale nawet jeśli sprawa wyszła na jaw dopiero na przełomie lat 2016/2017, to i tak już dawno na wniosek zleceniodawcy powinna zostać przez wykonawcę i starostwo poprawiona. Poza tym za wydanie błędnego wypisu z ewidencji gruntów i budynków do transakcji kupna (bez „dzikiej drogi”) urząd bierze pełną odpowiedzialność. Podobnie jak w stosunku do firmy geodezyjnej pokrzywdzony właściciel może szukać sprawiedliwości w postępowaniu cywilnoprawnym.

• **Autorów przepisów** – którzy też nie są bez winy, bo – jak już wspomniałem – nie może być sytuacji, w której właściciel nieruchomości mieszkający poza gminą i powiatem nie jest zawiadamiany o ważnej dla jego własności modernizacji rejestru publicznego, jakim jest EGiB. Będę śledził przebieg tej bulwersującej sprawy i postaram się Państwa informować o dalszym jej ciągu.

**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

działek ewidencyjnych, w tym położenie wyznaczających je punktów granicznych, ustala wykonawca według ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek.

3. W przypadku gdy spokojnego stanu posiadania, o którym mowa w ust. 2, nie można stwierdzić lub jest on sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów, przebieg granic działek ewidencyjnych obejmujących te grunty, w tym położenie wyznaczających te granice punktów granicznych, ustala wykonawca po zbadaniu położenia znaków i śladów granicznych oraz przeprowadzeniu analizy wszelkich dostępnych dokumentów, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków.

4. Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Trwała stabilizacja tych punktów może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych i może dotyczyć wyłącznie punktów ustalonych w oparciu o zgodne oświadczenie, o którym mowa w ust. 1.

5. Wyniki ustaleń przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca utrwała w protokole, którego wzór z przykładowymi wpisami zawiera załącznik nr 3 do rozporządzenia.

6. Integralną częścią protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych są szkice graniczne, sporządzone przez wykonawcę, które zawierają:

1) adres położenia działek, których granice są ustalane;

2) usytuowanie punktów granicznych w stosunku do szczegółów terenowych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze, przedstawione w sposób graficzny i doprecyzowane opisem lub danymi określającymi odległości tych punktów do szczegółów terenowych;

3) numery działek ewidencyjnych;

4) podpisy osób biorących udział w czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic lub adnotację wykonawcy o odmowie złożenia podpisu;

5) podpis osoby, która sporządziła szkic graniczny.

7. W przypadku gdy ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych odbywa się na podstawie zobrażeń lotniczych, satelitarnych lub ortofotomapy, informacje i podpisy, o których mowa w ust. 6, są treścią kopii tych zobrażeń lub ortofotomapy.

8. Informacje o spornych odcinkach granic działek ewidencyjnych ujawnia się w bazie danych ewidencyjnych oraz na wyrysach z mapy ewidencyjnej. ■