



Skutki modernizacji ewidencji gruntów i budynków – druga odsłona

## „Pogłębianie” zaufania do władzy publicznej

Zgodnie z obietnicą wracamy do modernizacji EGiB, w ramach której z nieruchomości o powierzchni 4225 m<sup>2</sup> zniknęło 858 m<sup>2</sup>. Pierwszy artykuł pt. „Dzika droga” opublikowaliśmy w czerwcowym GEODECIE. Dziś wiemy już o tej sprawie znacznie więcej, ale dla właścicieli, niestety, nic się nie zmieniło. Cały czas nie mogą pogodzić się z tym, że ukradziono im grunt za 60 tys. zł.

**D**la przypomnienia przedstawiam mapę sytuacyjno-wysokościową w skali 1:1000 (załącznik 1), na której widnieje działka nr 2370/1 z nielegalnie wyjeżdżoną po niej drogą pokazaną linią przerywaną oraz stara droga przedstawiona linią ciągłą. Z mapy tej jednoznacznie wynika, że działka nr 2370/1 graniczy ze starą drogą. Natomiast za tą drogą znajduje się działka nr 2346/13. W poprzednim artykule załączyłem dwie

inne mapy (ewidencyjną i z portalu gminnego), gdzie stan ten jest identyczny.

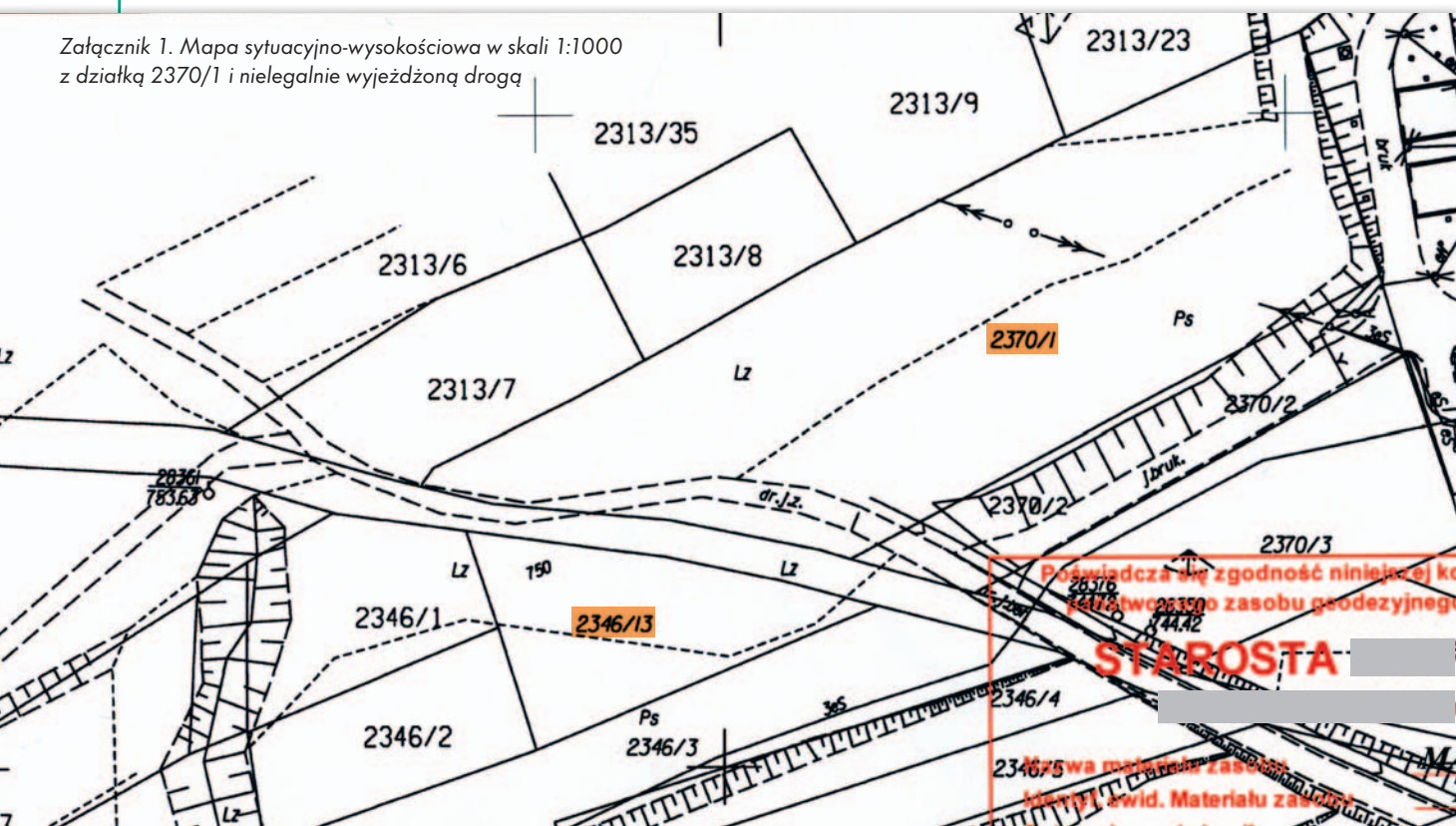
### • Droga jak rzeka?

Jaki jest wynik modernizacji, można zobaczyć na mapie zasadniczej w skali 1:500 (załącznik 2). Między działkami 2370/1 i 2346/13 nie ma już starej drogi. Widać natomiast, że wykonawca modernizacji potraktował ją jak rzekę, która zmienia swoje koryto. Dziwnym trafem

popłynęła ona (z tym samym numerem ew. 6628) po tej dzikiej (wyjeżdżonej) drodze przez działkę 2370/1.

A co się stało z gruntem należącym do starej drogi? Otóż z automatu zasilił on działkę 2346/13. Na załączniku 1 widzimy jeszcze, że za dziką drogą (linie przerywane) był fragment gruntu należący do działki 2370/1. Co się z nim stało? On też dołączony został do działki 2346/13. Nic więc dziwnego, że działka ta po takich

Załącznik 1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000 z działką 2370/1 i nielegalnie wyjeżdżoną drogą



szczęśliwych dla jej właściciela zdarzeniach zamiast pierwotnych 644 m<sup>2</sup> po modernizacji ma już 1128 m<sup>2</sup>, czyli powiększyła się o 484 m<sup>2</sup> (co stanowi przyrost o 75%).

Jeśli tak dalej pójdzie i dzika droga przesunie się jeszcze bardziej, to przy następnej modernizacji EGIB właściciel działki 2346/13 może dojść do powierzchni 2000 m<sup>2</sup>! Trzeba urodzić się pod szczęśliwą gwiazdą, żeby dostawać takie podarunki. Ale żarty na bok. Właścicielom działki 2370/1 nie jest do śmiechu, bo powierzchnia ich działki zmniejszyła się aż o 858 m<sup>2</sup> (czyli o 20%).

Powiedzenie, że „w przyrodzie nic nie ginie, tylko zmienia właściciela”, pasuje jak ulał do opisywanego przypadku. Tak duża strata powierzchni działki 2370/1, poza opisanymi zmianami, wynika również z tego, że powierzchnia pod dziką drogą też została od niej odjęta. Ponadto w ramach korekty granic z działkami pozostałych sąsiadów nastąpiło kolejne zmniejszenie tej powierzchni o 172 m<sup>2</sup> (szczegółowy w poprzednim artykule).

Na szczęście drogi nie zmieniają swojego koryta tak jak rzeki. W przypadku rzeki grunt zajęty przez wodę staje się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa i właściciel może liczyć tylko na odszkodowanie. Natomiast stare koryto rzeki pozostaje własnością Skarbu Państwa. W naszym przypadku wykonawca modernizacji poszedł jeszcze dalej, bo grunt pozostały po starym „korycie” drogi przekazał właścicielowi działki 2346/13. Tak się jednak składa, że nie ma w tej kwestii podobieństwa między rzeką a drogą i to, co tutaj zrobiono, nie ma nic wspólnego z prawem.

### • Jaka jest naga prawda?

W pierwszej kolejności poszukajmy odpowiedzi na pytanie, czym jest ta stara droga. Wykonawca chyba nie sprawdził tego na mapie katastralnej (załącznik 3), bo ręka by mu zdrząła, gdyby zobaczył, że droga figuruje w katastrze austriackim jako parcela nr 6628 i wpisana jest tam w Lvh 625 gmina katastralna. Wygląda na to, że zakładając niegdyś ewidencję gruntów, świadomie pozostawiono dla tej drogi numer ewidencyjny taki sam jak w katastrze.

Stara droga jest więc własnością gminy, tyle że nieujawnioną w księdze wieczystej. Dlatego wójt na podstawie zapisów katastralnych powinien złożyć do sądu wieczystoksięgowego wniosek o założenie KW dla działki nr ew. 6628 (parceli 6628), dołączając do niego wykaz synchronizacyjny.

Formalnie biorąc, wykonawca modernizacji popełnił tutaj cztery błędy:

- 1) zlikwidował fragment tej drogi posiadającej status prawny,
- 2) dziką drogę włączył do działki nr 6628, zmieniając przebieg starej drogi (parceli 6628),
- 3) grunt gminy, który pozostał po likwidacji części starej drogi, przekazał właścicielowi działki 2346/13,
- 4) grunt pomiędzy dziką drogą a starą drogą także przekazał właścicielowi działki 2346/13.

Błędy te w konsekwencji spowodowały zmianę granic i powierzchni zarówno działki 2370/1, jak i działki 2346/13.

Stara droga (według swego pierwotnego przebiegu) wpisana była w EGIB jako grunt o nieuregulowanym stanie prawnym, a gmina figurowała tam jako wła-

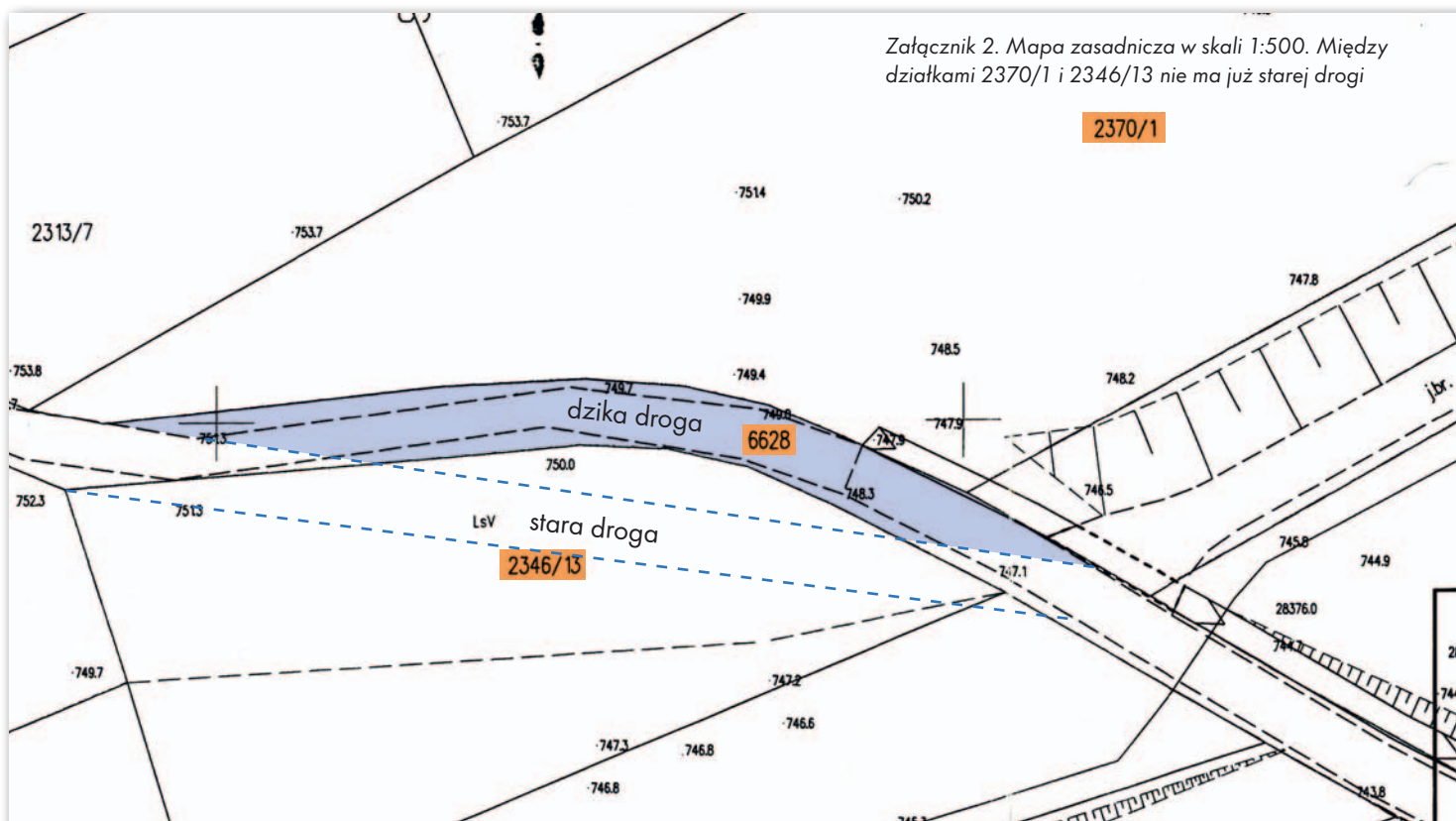
dający. Zgodnie z informacją wójta z lipca 2016 r. droga nr 6628 (ale już według nowego przebiegu) też ma nieuregulowany stan prawny i nie stanowi drogi gminnej, bo rada gminy nie podjęła uchwały o zaliczeniu jej do kategorii dróg gminnych. Według pisma wójta jest to droga wewnętrzna. Wszystko by się „prawie” zgadzało, ale gdyby dotyczyło wyłącznie starej drogi, według jej starego przebiegu!

Ani wykonawca modernizacji EGIB, ani wójt nie zauważyli, że fragment starej drogi, który został przerzucony na dziką drogę znajdującą się na działce 2370/1, nie zabrał ze sobą żadnych cech parceli nr 6628 (ani działki nr ew. 6628) poza tym, że jeżdżą po niej pojazdy. Nie skasował także stanu prawnego i ewidencyjnego działki nr 2370/1. Zasadniczym błędem jest więc stwierdzenie, że grunt pod tą dziką drogą (mimo że włączono go do działki 6628) ma nieuregulowany stan prawny.

Grunt ten ma uregulowany stan prawny, bo jest to część działki 2370/1 mającej założoną księgę wieczystą nr NS1T/00152143/8, w której wpisani są jego prawowici właściciele. Wykonawca modernizacji stworzył więc nową kategorię „piętrowych” nieruchomości. Pod spodem nieruchomość wpisana do księgi wieczystej, a nad nią nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, którą włada gmina. Tyle że wykonawca umieścił w zmodernizowanej EGIB tylko tę nieruchomość „na piętrze”, a o tej właściwej zwyczajnie zapomniał. Na szczęście przepisy nie dopuszczają takich karkołomnych rozwiązań.

W jaki sposób wykonawca modernizacji powinien sobie poradzić z tym prob-

Załącznik 2. Mapa zasadnicza w skali 1:500. Między działkami 2370/1 i 2346/13 nie ma już starej drogi







lemem? Sprawa – moim zdaniem – była bardzo prosta i taka byłaby też zapewne dla wykonawcy, gdyby tylko sprawdził wpisy w katastrze austriackim. Należało w zmodernizowanej EGiB pozostawić bez zmian działkę 6628, mimo że w części nie jest ona drożna. Dzięki drodze wyjeżdżoną przez działkę nr 2370/1 wykonawca powinien oznaczyć jedynie jako użytek w tej działce. Wówczas fragment działki nr 2370/1 znajdujący się pomiędzy dziką drogą a krawędzią starej drogi prawdopodobnie nie zostałby dołączony do działki sąsiada.

## ● Spokojny stan urojenia

W poprzednim artykule pisałem o błędzie wykonawcy związanym z przyjęciem granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Jeszcze raz chcę o tym z całą mocą przypomnieć. Treść § 39 ust. 2 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. jest jednoznaczna:

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

Przyjęcie granicy działki nr 2370/1 po krawędzi dzikiej drogi było sprzeczne ze wszystkimi informacjami i dokumentami i nie wolno było takiej granicy przyjmować! Należało w takiej sytuacji w pełni zastosować się do zapisów w § 35 rozporządzenia, czyli skorzystać z:

- materiałów i informacji z PZGiK,
- danych zawartych w KW i w katastrze,
- wyników oględzin.

Jak wynika z powyższego opisu sprawy, dotarcie do tych materiałów i wyrobienie sobie poglądu, jakie wybrać rozwiązanie, nie było takie trudne. Jeśli wykonawca modernizacji miał problemy z podjęciem decyzji, powinien zwrócić się do inspektora nadzoru prawdopodobnie wyznaczonego przez zleceniodawcę i wspólnie powinni zdecydować, jak sprawę załatwić. Z treści projektów wielu umów na modernizację EGiB przygotowywanych przez zamawiających wynika, że powoływani są nawet dodatkowo inspektorzy nadzoru, którzy mają obowiązek w sposób szczególny czuwać nad prawidłowym ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych. Nie sądzę, aby w tym przypadku mogło być inaczej. Niezrozumiałe są więc przyczyny, które spowodowały, że doszło do takich nieprawidłowości.

## ● Terminy modernizacji i kontakty ze stronami

Wróćmy jednak do zainteresowanych stron. Modernizacja EGiB prowadzona była w okresie od maja 2014 r. do października 2015 r. W tym czasie właścicielem działki 2370/1 był pan X. Nie uczestniczył on w procedurach modernizacyjnych, co tłumaczył tym, że mieszkał ponad 500 km od tej nieruchomości. Ale fakt ten nie zwalniał wykonawcy i zleceniodawcy od zachowania wszelkich obowiązujących procedur. Trzy miesiące po zakończeniu modernizacji nieruchomość nabyli państwo Y. Wstępny akt podpisali 25 stycznia 2016 r., a umowa sprzedaży zawarta została 4 marca 2016 r. Do tych umów

starostwo wydało wypis z rejestru gruntów, według stanu z 13 stycznia 2016 r. (a więc już po zakończeniu modernizacji) z powierzchnią działki 2370/1 równą 0,4225 ha. Państwo Y dowiedzieli się jednak, że są jakieś rozbieżności w powierzchni, dlatego 4 dni przed zawarciem wstępnego aktu wystąpili do starostwa o wyjaśnienie sprawy. Otrzymali stamtąd ciekawe informacje:

*„W odpowiedzi na wniosek złożony w dniu 21.01.2016 r. dotyczący wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy powierzchnią ujawnioną w części opisowej (0,4225 ha) i graficznej (0,3367 ha) zmodernizowanych danych ewidencyjnych działki ewid. nr 2370/1 obr. (...), Starosta (...) uprzejmie informuje, iż w toku przeprowadzania modernizacji ewidencji gruntów na ww. obrębie granice przedmiotowej działki z uwagi na niestawiennictwo właścicieli zostały przyjęte na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania oraz na podstawie dostępnych dokumentów, które nie spełniają wymagań rozporządzenia lub obowiązujących standardów technicznych. W związku z tym nie można ujawnić nowej powierzchni bez ustalenia granic działki z wymaganą dokładnością”.*

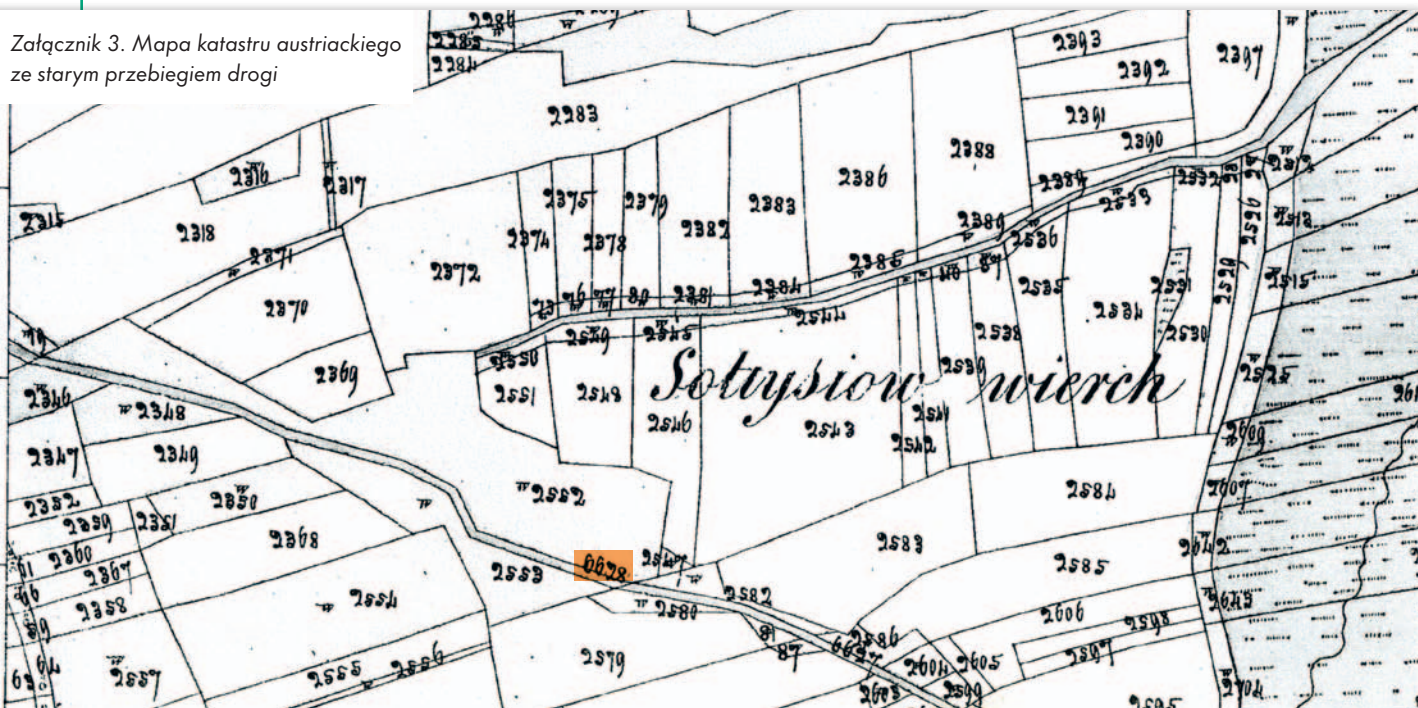
Ostatnie zdanie uspokoiło potencjalnych właścicieli, bo zrozumieli z niego, że nowa powierzchnia (0,3367 ha) nie może być ujawniona w EGiB i w związku z tym będzie przez wykonawcę poprawiona. Nabyli więc działkę, opierając się na wypisie z rejestru gruntów i odpisie z księgi wieczystej.

Mnie w tym piśmie zdziwiły dwa poręczenia:

- powierzchnia ujawniona w części opisowej (0,4225 ha),
- powierzchnia ujawniona w części graficznej (0,3367 ha).

Nie znam przepisów, z których wynika, że nieruchomość (czy działka ewi-

Załącznik 3. Mapa katastru austriackiego ze starym przebiegiem drogi



dencyjna) posiada dwie powierzchnie: opisową i graficzną. Ciekaw też jestem, gdzie ta powierzchnia graficzna jest ujawniana i jaki ma status prawny. Oprócz tego warto byłoby się dowiedzieć, która z nich jest ważniejsza i jakie jest tego uzasadnienie. I choć są to tylko moje osobiste niepokoje, za chwilę okażą się one całkiem uzasadnione. Rozbieżność w powierzchni wynosząca 858 m<sup>2</sup> to jednak temat spędzający właścicielom sen z powiek, bo wartość tej różnicy według cen z 2016 r. wynosi ponad 60 tys. zł.

Nic więc dziwnego, że właściciele odbywali pielgrzymki do geodety powiatowego, do wykonawcy modernizacji, a także do wójta. Przełożeni wykonawcy modernizacji i geodeta powiatowy wprawdzie obiecywali ustnie, że błędy te będą poprawione, ale ostatecznie – mimo wysłania wielu kolejnych monitów i maili – do teraz nic w tej sprawie nie zostało zrobione (a od pierwszego pisma wysłanego 21 stycznia 2016 r. minęło już 1,5 roku).

Natomiast bezpośredni wykonawca 4 lutego 2016 r. w odpowiedzi na maila właścicieli napisał, że wszystko zostało wykonane prawidłowo i zasugerował, aby właściciele poprawili te granice trybem rozgraniczeniowym. Próbował w ten sposób bronić swojej pracy, mimo że zawierała ona podstawowe błędy. Zdesperowani państwo Y wystąpili 22 lutego 2016 r. do wójta o rozgraniczenie, ale ten 4 lipca 2016 r. zwykłym pismem odmówił wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego. Z tylko sobie znanych powodów zwlekał z tym prawie pół roku, zapominając o terminach kpa. Zgodnie bowiem z art. 61a kodeksu w ciągu miesiąca powinien wydać postanowienie o wszczęciu albo odmowie wszczęcia postępowania, od którego przysługuje zażalenie. W piśmie tym wójt napisał, że rozgraniczenie nie jest możliwe, bo droga nr 6628 (a właściwie dzika droga, bo było to już po modernizacji) posiada nieuregulowany stan prawny, a gmina wpisana jest jedynie jako władająca.

Ale może dobrze się stało, że nie toczy się postępowanie rozgraniczeniowe, bo w pierwszej kolejności trzeba prawidłowo wykonać modernizację EGIB. Dopiero potem, jeśli właściciele chcą, aby w miejsce granic ewidencyjnych ustalić dla ich nieruchomości granice według stanu prawnego i zastabilizować znakami granicznymi punkty załamania tych granic, mogą złożyć do wójta wnioszek o rozgraniczenie i zlecić geodecie uprawnionemu wykonanie czynności technicznych (ponosząc z tego tytułu znaczne koszty).

Zaniepokojeni brakiem jakichkolwiek działań właściciele wymogli na geodecie

powiatowym wysłanie 4 stycznia 2017 r. pisma do firmy wykonującej modernizację, do którego dołączono cztery wcześniejsze pisma interwencyjne właścicieli skierowane do starostwa. W piśmie tym znajduje się prośba o wyjaśnienie wszystkich wątpliwości zainteresowanych, a także o uzasadnienie kwestionowanego przyjęcia granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Niestety, mimo upływu 8 miesięcy właściciele nie doczekali się jednoznacznej odpowiedzi z informacją, czy pierwotna granica będzie przywrócona, czy nie. Wygląda na to, że zarówno w starostwie, jak i w gminie zapodział się gdzieś kpa, bo brak terminowej reakcji na pisma obywateli jest karygodnym zaniedbaniem. Odrębną sprawą jest naturalnie strona merytoryczna.

Obecnie obowiązuje ustawa z 7 kwietnia 2017 r. *o zmianie ustawy – kpa oraz niektórych innych ustaw*, w której wprowadzono: przyspieszenie postępowań administracyjnych, bardziej partnerskie relacje między administracją a obywatelami, a także kary administracyjne. Można mieć nadzieję, że zmiana ta obowiązuje od 1 czerwca w bieżących kontaktach z właścicielami wykluczy takie jak opisany przypadki nieprzestrzeżenia kpa.

### • Sądy już to przerabiały

Po przeprowadzeniu szybkiej kwerendy stwierdziłem, że w podobnych sprawach istnieje wiele wyroków sądów administracyjnych (WSA i NSA), w których uchyła się decyzje organów administracji dotyczące często błędnie przyjętych w trakcie modernizacji EGIB granic działek. Przedstawię tutaj w skrócie dwa wyroki wojewódzkich sądów administracyjnych.

**1. Wyrok WSA w Łodzi nr III SA Łd 68/15 z 11 marca 2015 r.** dotyczył bardzo podobnej sprawy, w której przesunięto drogę na działkę właściciela, zajmując mu 1200 m<sup>2</sup>. Właściciel żądał przywrócenia granicy sprzed modernizacji. Starosta wydał decyzję odmowną. WINGiK podtrzymał tę decyzję, a WSA uchylił obydwie decyzje i zlecił przywrócenie pierwotnej granicy. Na szczególną uwagę zasługuje kilka fragmentów uzasadnienia:

„Jeszcze raz przypomnieć należy, że istota prowadzenia ewidencji gruntów i budynków sprowadza się do ciągłej aktualizacji w operacie ewidencyjnym zbioru informacji podmiotowych i przedmiotowych, na podstawie dokumentów powstałych w zasadzie poza postępowaniem ewidencyjnym (decyzji administracyjnych, orzeczeń sądo-

wych, aktów notarialnych, aktów normatywnych), czy wytworzonych w toku postępowania ewidencyjnego w związku z obowiązkiem utrzymywania operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu prowadzącego ewidencję dokumentami i materiałami źródłowymi (§ 44 pkt 2 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). W pojęciu »aktualizacji« ewidencji gruntów i budynków mieści się także usuwanie (prostowanie) błędnych wpisów bazy danych ewidencyjnych. (...)

Powyższe wskazuje na wadliwość sporządzonego operatu technicznego, stanowiącego podstawę orzekania przez organ pierwszej instancji. Co prawda, przywołana dokumentacja geodezyjna została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za nr [...], jednak w orzecznictwie sądowo-administracyjnym wielokrotnie podnoszono (por. np. **wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 16 kwietnia 2008 r., sygn. IIISA/Kr 119/08 LEX nr 510289**), że przyjęcie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej do państwowego zasobu nie zwalnia organów prowadzących ewidencję gruntów od oceny tej dokumentacji jako środka dowodowego – materiału źródłowego – mającego stanowić podstawę wprowadzenia zmiany. W szczególności organ prowadzący ewidencję obowiązany jest ocenić, czy przedłożony dokument geodezyjno-kartograficzny – przyjęty do zasobu – jest wystarczający jako podstawa do wprowadzenia zmian z uwagi na ich przedmiot.

Tymczasem w przedmiotowej sprawie w przypadku ustalenia granicy pomiędzy działkami nr 222 i 67/2 wskazany przez geodetę przebieg nie został porównany z żadnym dokumentem, ponadto ma charakter sporny (właściciel działki nie zgadza się z zaproponowanym przebiegiem linii granicznej). Powyższe prowadzi do wniosku, że wprowadzając zmiany do operatu, Starosta [...] ustalił nowy stan prawny nieruchomości, bowiem na nowo ustalił granice działki, co jest możliwe jedynie w toku postępowania o rozgraniczenie – gdy, tak jak w tym przypadku, granice są sporne”.

W naszym przypadku starosta powinien postąpić tak, jak zaleca sąd, czyli w stosunku do działek 2370/1 i 2346/13 nie wprowadzać tej zmiany ani w rejestrze, ani na mapie.

**2. Wyrok WSA w Warszawie nr IV SA/Wa 258/15 z 28 września 2015 r.** dotyczył sprawy, w której właściciel traci w wyniku modernizacji 709 m<sup>2</sup>. Podobnie jak w pierwszym przypadku sąd uchylił de-





czyż starosty i WINGiK-a. Uznając, że skarga właściciela zasługuje na uwzględnienie, WSA napisał w uzasadnieniu:

„Zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. – *Prawo o ustroju sądów administracyjnych* (DzU z 2014, poz. 1647 z późn. zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. W myśl art. 134 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (tekst jedn.: DzU z 2012 r. poz. 270 z późn. zm., dalej jako *pps*) sąd rozstrzyga w granicach danej sprawy, nie będąc jednak związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Kontrola sądowoadministracyjna przeprowadzona w oparciu o powyższe kryteria wykazała, że skarga jest zasadna, bowiem zaskarżona decyzja oraz poprzedzająca ją decyzja organu pierwszej instancji zostały wydane z naruszeniem przepisów prawa.

Materiałnoprawną podstawę wydania decyzji stanowiły przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (DzU z 2010 r. nr 193 poz. 1287 ze zm, dalej zwana ustawą) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie *ewidencji gruntów i budynków* (DzU z 2001 r., nr 38 poz. 454 ze zm., dalej zwana rozporządzeniem). Zaskarżona decyzja została wydana w stanie faktycznym i prawnym wymagającym na wstępie rozważenia istoty ewidencji gruntów i budynków, w szczególności zaś jej rejestrowego charakteru, a także zasad rządzących funkcjonowaniem ewidencji i jej aktualizacją.

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy przez ewidencję gruntów i budynków (katalog nieruchomości) rozumie się system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Podstawową zasadą prowadzenia ewidencji jest zasada aktualności, tj. utrzymywania operatu w zgodności z aktualnymi, dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi, co wynika z przepisów rozporządzenia (§ 44 i nast.). Zgodnie z § 45 ust. 1 powołanego rozporządzenia, aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych w celu:

1) zastąpienia danych niezgodnych ze stanem faktycznym, stanem prawnym lub obowiązującymi standardami technicznymi odpowiednimi danymi zgodnymi ze stanem faktycznym lub prawnym oraz obowiązującymi standardami technicznymi;

2) ujawnienia nowych danych ewidencyjnych;

3) wyeliminowania danych błędnych.

W myśl § 46 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia, dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek osób, organów i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 i 11. Z urzędu wprowadza się zmiany wynikające z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych.

Zgodnie z art. 24 ust. 2a pkt 1d ustawy, informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z wykrycia błędnych informacji.

Z powyższych regulacji wynika, że ewidencja gruntów i budynków jest tylko zbiorem informacji odzwierciedlającym aktualny stan prawny danej nieruchomości. Rejestruje ona stan prawny zaistniały uprzednio, ale w żadnym wypadku stanu prawnego nie tworzy. Nie rozstrzyga także sporów o prawa do gruntów ani żadnych kwestii spornych związanych z ustaleniem tytułu własności. Stąd też poprzez żądanie wprowadzenia zmian w ewidencji nie można dochodzić ani udowodniać swoich praw właścicielskich czy uprawnień do władania nieruchomością. Deklaratoryjny charakter wpisów oznacza, że nie kształtują one nowego stanu prawnego, a jedynie potwierdzają stan prawny wynikający z dokumentów (**wyrok NSA z dnia 12 lipca 2012 r., sygn. akt I OSK 1004**, dostępny w CBOSA). (...)

Z uwagi na charakter popełnionych naruszeń przypomnieć trzeba, że art. 7 i art. 77 § 1 kpa nakładają na organy administracji obowiązek ustalenia prawdy obiektywnej i podejmowania rozstrzygnięcia na podstawie wszechstronnie wyjaśnionego stanu faktycznego, przy zastosowaniu wszelkich koniecznych środków dowodowych, z uwzględnieniem słusznego interesu strony. Podkreślenia również wymaga, że wszelkie niejasności występujące w sprawie nie mogą być interpretowane na niekorzyść strony, a ustanowiona w art. 80 kpa zasada swobodnej oceny dowodów zobowiązuje do oparcia się przez organ na przekonujących podsta-

wach – wskazanych w uzasadnieniu rozstrzygnięcia, stosownie do treści przepisu art. 107 § 3 kpa – i z całą pewnością nie polega na formułowaniu ocen w sposób dowolny. Ostatnio wskazany przepis wyraźnie też nakazuje, by organ podał w uzasadnieniu decyzji fakty uznane za udowodnione i dowody, na których się oparto, ale również przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówiono wiarygodności. Tylko tak przeprowadzone postępowanie stanowi o spełnieniu warunku wydania decyzji o przekonującej treści (art. 11 kpa). Ponadto organ winien prowadzić postępowanie w taki sposób, by pogłębiać zaufanie jego uczestników do władzy publicznej – art. 8 kpa”.

## ● Zaufanie do władzy publicznej

Już tylko z tych dwóch wyroków wynika, że błędy popełnione w opisanej modernizacji EGİB powinny zostać bezwzględnie i niezwłocznie poprawione. Tak naprawdę – niezależnie od wniosków właścicieli – starosta powinien poprawić te błędy z urzędu.

WSA w Warszawie na ten aspekt sprawy zwraca w cytowanym wyroku szczególną uwagę. Chodzi tu o wypełnienie art. 8 kpa, czyli pogłębianie zaufania uczestników postępowania do władzy publicznej. Do tej pory właściciele działki 2370/1 raczej zaufania do władzy publicznej nie mogli nabrać.

Moim zdaniem wykonawca, który najbardziej zawinił, ale także starosta, który mógł w porę nieprawnidłowościom zapobiec, nie mają innego wyjścia, jak przywrócić granicę działki ze starą drogą według pierwotnych dokumentów i map. Jeśli tego nie zrobią, starosta musi wydać decyzję odmowną, a właściciele będą się odwoływać, podobnie jak to czynili właściciele nieruchomości opisanych w zacytowanych wyrokach WSA.

Mało prawdopodobne, aby wyrok WSA był dla właścicieli działki 2370/1 niekorzystny. Najbardziej bulwersujące w opisanej historii jest wyraźne lekceważenie właścicieli nieruchomości i liczenie na to, że zrezygnują oni ze swych słuszych roszczeń, a sprawa mimo kardynalnych błędów rozplynie się we mgłę.

## 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