

Dzierżawy w ewidencji po nowelizacji *Pgik*

Wykazywanie w ewidencji gruntów i budynków informacji o dzierżawach ma zniknąć wraz z najbliższą nowelizacją *Pgik*. Ale dane już ujawnione same przecież nie znikną. Jak się z nimi obejść, żeby nie złamać prawa?

Grzegorz Ninard

Na mocy pkt 16 lit. a art. 1 projektu ustawy z 29 maja o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw w art. 20 w ust. 2 *Pgik* uchyla się pkt 3-6. Zmiana ta ma wejść w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia projektowanej ustawy (art. 12 projektu). Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 20 ust. 2 pkt 6 ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* [DzU z 2019 r. poz. 725 ze zm., dalej jako *Pgik*] w ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także informacje dotyczące umów dzierżawy, jeżeli od wykazania takich informacji w EGIB uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepisów o rozwoju obszarów wiejskich. Uchylenie pkt 6 spowoduje, że w ewidencji nie będzie się już ujmo- wało informacji o dzierżawach. Nowelizacja nie zawiera żadnych innych postanowień dotyczących postępowania z danymi dotyczącymi dzierżaw ujawnionymi w EGIB.

• Obowiązujące przepisy

Zgodnie z postanowieniami art. 24 *Pgik* informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji:

1) z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają m.in. z:

a) przepisów prawa,

d) wykrycia błędnych informacji;

2) na wniosek podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania (ust. 2a).

Aktualizacja informacji zawartych w EGIB następuje:

1) w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie m.in.:

a) przepisów prawa,

h) wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w EGIB dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców;

2) w drodze decyzji administracyjnej – w pozostałych przypadkach (ust. 2b).

Jednocześnie zgodnie z postanowieniami § 45 ust. 1 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [DzU z 2019 r. poz. 393, dalej: *ws. EGIB*] 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.

Do tego warto również wspomnieć o art. 6 RODO, czyli rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu ta-

kich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) [DzUrz UE L 119 z 4 maja 2016 r., s. 1], i zamieszczonym tam katalogu przesłanek pozwalających na przetwarzanie danych osobowych.

• Po nowelizacji

Skutkiem wejścia w życie planowanej nowelizacji będzie utrata podstaw prawnych do zamieszczania w ewidencji jakichkolwiek danych dotyczących umów dzierżaw. Istniejące w ewidencji zapisy staną się zapisami nielegalnymi, tj. istniejącymi bez podstawy prawnej. W konsekwencji wszystkie takie zapisy powinny być z ewidencji usunięte. Innymi słowy, należy dokonać aktualizacji informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków poprzez usunięcie danych dotyczących dzierżaw jako danych aktualnych (dane archiwalne to osobna sprawa).

Jednocześnie okoliczności postulowanej do przeprowadzenia aktualizacji danych ewidencyjnych – w postaci usunięcia podstaw prawnych gromadzenia w rejestrze publicznym określonego rodzaju informacji – powodują, że można ją zakwalifikować do aktualizacji dotyczącej tych danych, których zmiana następuje na podstawie prawa. Przy czym chodzi tu o taki przypadek, gdzie to nie przepisy prawa wymagają dokonania określonego wpisu co do założonej tymi przepisami treści, lecz z przepisów tych wynika obowiązek usunięcia określonych danych.

Wydaje się zatem, że istnieje tu możliwość działania zarówno z urzędu (art. 24 ust. 2a pkt 1 lit. a), jak i w drodze czynności materialno-technicznej (art. 24 ust. 2b pkt 1 lit. a). Aktualizacja ta mieściłaby się w zakresie określonym w § 45 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia *ws. EGIB*. Powyższe ozna-

cza, że starostowie po wejściu w życie omawianej nowelizacji powinni z urzędu przeprowadzić aktualizację danych ewidencyjnych i w drodze czynności materialno-technicznych usunąć wszystkie zapisy dotyczące dzierżaw. Teoretycznie działania takie powinny zostać podjęte niezwłocznie.

● Nie zapominajmy o rozporządzeniu

W tym miejscu konieczne staje się odwołanie do okoliczności, że pewne postanowienia o ujawnianiu danych o umowach dzierżawy zawarte są również w przepisach rozporządzenia *ws. EGiB*. Przede wszystkim w jego § 11 ust. 1 pkt 2 zapisano, że w ewidencji oprócz danych, o których mowa w § 10, wykazuje się także dane o gruntach, które są przedmiotem umów dzierżawy, oraz o dzierżawcach tych gruntów, zgłaszanych do ewidencji w związku z przepisami art. 28 ust. 4 pkt 1, art. 38 pkt 1 oraz art. 117 ustawy z 20 grudnia 1990 r. *o ubezpieczeniu społecznym rolników* [DzU z 2019 r. poz. 299 i 303] lub z przepisami wydanymi na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z 28 listopada 2003 r. *o wspieraniu rozwoju obsza-*

nr 1a do cytowanego rozporządzenia: „Specyfikacja pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków”.

Nowelizacja ustawy nie oznacza automatycznie nowelizacji rozporządzenia wydanego na jej podstawie. Do tego potrzebne będzie wydanie stosownego aktu wykonawczego przez upoważnionego ministra. Może się zatem zdarzyć taka sytuacja, w której po wejściu w życie omawianej nowelizacji zapisy rozporządzenia *w sprawie EGiB* pozostaną przez jakiś czas niezmienione. Czyli *Pgik* nie będzie już stanowiło podstawy do ujawniania danych o dzierżawach, a rozporządzenie „jeszcze tak”. Dojdzie tu zatem do pozornej sprzeczności i niespójności w systemie prawa. Pozornej, ponieważ sprzeczności te usuwają tzw. reguły kolizyjne.

● Pomoże orzeczenie NSA

I tu warto odwołać się do najnowszego orzeczenia NSA [z 21 lutego 2019 r, I OSK 702/17], które co prawda dotyczyło odmiennego stanu faktycznego i prawnego, ale ogólne zasady przywołane przez NSA są w pełni adekwatne również do oma-

prawotwórczymi usytuowanymi wyżej w hierarchii źródeł prawa. W procesie wykładni i stosowania prawa musi być uwzględniana dyrektywa poszukiwania treściowej zgodności aktów wykonawczych względem regulacji ustawowej, bo to rozporządzenie jako akt wykonawczy jest dopełnieniem ustawy. Zatem regulacja zawarta w rozporządzeniu oprócz zgodności z zakresem upoważnienia ustawowego i wytycznymi musi być koherentna treściowo z ustawą”.

Przykrawając cytowane orzeczenie do omawianego zagadnienia, należy stwierdzić, że potencjalną niespójność pomiędzy regulacją nowego brzmienia *Pgik* a dotychczasowego brzmienia rozporządzenia *w sprawie EGiB* będzie trzeba rozstrzygać na korzyść znowelizowanego *Pgik*, szczególnie w kontekście treści ustawy nowelizującej. Będzie to oznaczało, że z woli ustawodawcy informacje o dzierżawach nie powinny być już częścią ewidencji, a w konsekwencji zapisy rozporządzenia dotyczące dzierżaw należy uznać za bezprzedmiotowe i niemogące stanowić samodzielnej podstawy do ujawniania danych o dzierżawach. I nie stoją one w żadnej mierze na przeszkodzie dokonaniu wskazanej wyżej aktualizacji ewidencji.

● RODO straszy karami

A co do tego wszystkiego ma RODO? Otóż utrata podstaw prawnych do zamieszczania w ewidencji danych o dzierżawach w kontekście np. zapisu § 11 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia *w sprawie EGiB* oznacza brak podstaw prawnych do przetwarzania danych osobowych zarówno właścicieli gruntów, jak i dzierżawców w związku z umowami dzierżaw. A to oznacza obowiązek dokonania ostatecznego ich przetworzenia w postaci usunięcia danych ze wszystkich posiadanych nośników (zob. art. 4 pkt 2 RODO). Zgodnie z art. 107 ust. 1 ustawy z 10 maja 2018 r. *o ochronie danych osobowych* [DzU z 2018 r. poz. 1000 ze zm.], kto przetwarza dane osobowe, choć ich przetwarzanie nie jest dopuszczalne albo do ich przetwarzania nie jest uprawniony, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch. Jeśli zatem wspomniana na wstępie nowelizacja wejdzie w życie, naprawdę warto niezwłocznie dokonać aktualizacji danych ewidencyjnych.

Grzegorz Ninard

Radca prawny zatrudniony w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu

Artykuły autora na temat ujawniania umów dzierżawy w EGiB publikowaliśmy również w GEODECIE 11/2018, 12/2018, 1/2019 oraz 7/2019.

Skutkiem wejścia w życie planowanej nowelizacji *Pgik* będzie utrata podstaw prawnych do zamieszczania w EGiB jakichkolwiek danych dotyczących umów dzierżaw. Istniejące zapisy staną się zapisami nielegalnymi, tj. istniejącymi bez podstawy prawnej. W konsekwencji wszystkie takie zapisy powinny być z ewidencji usunięte.

row wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej [DzU z 2017 r. poz. 1867].

Dalej w § 12 i 13 rozporządzenia *ws. EGiB* wskazano, że prawa osób i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 oraz w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2, do gruntów, budynków i lokali uwidacznia się w ewidencji na podstawie umów dzierżawy, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 (§ 12 ust. 1 pkt 6). Odrębną jednostkę rejestrową gruntów tworzą również położone w granicach jednego obrębu działki stanowiące część nieruchomości, będące przedmiotem umowy dzierżawy (§ 13 ust. 2 pkt 3). O dzierżawach jest mowa również w § 23 ust. 2 pkt 7 czy § 29 pkt 6 lit. c. O dzierżawach wspomina także oczywiście załącznik

wianego zagadnienia: „Jak trafnie wskazuje Sąd I instancji przepisy wymienionego rozporządzenia uchwalone zostały w 2011 r., zaś zmiana ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* poprzez dodanie art. 12a-12d miała miejsce w 2014 r. Zatem zastosowanie przepisów rozporządzenia w sprawie standardów jako aktu wykonawczego do ustawy, musi odbywać się – w badanej sprawie – poprzez pryzmat wymogów art. 12a-12d ustawy *Pgik*, jako przepisów nie tylko późniejszych, ale przede wszystkim hierarchicznie usytuowanych wyżej w źródłach prawa powszechnie obowiązującego w stosunku do przepisów wymienionego rozporządzenia. Hierarchiczność źródeł prawa oznacza między innymi zgodność treściową aktów prawotwórczych niższej rangi z aktami