

Skutki robionej na chybcika modernizacji EGİB

Właściciele nieruchomości zaczynają się budzić

Osiemdziesięciokilkuletniej kobiecie zabrano część jej nieruchomości, a wszystko odbyło się w majestacie prawa. I to obowiązującego nie tylko w dziedzinie geodezji i kartografii, ale tak ogólnie, całego prawa.

**Dorota
Pawłowska-Baszak**

Jako że nie mam zgody na publikację danych osobowych oraz innych danych mogących doprowadzić do danych osobowych właścicielki nieruchomości, a zdecydowanie nie chciałabym podpaść prezesowi UODO, przyjmuję, że bohaterka tej historii ma na imię Anna, a jej wnuczka Irena. Wszystkie pozostałe fakty, urzędy oraz firmy są prawdziwe. Miejsce zdarzenia również jest autentyczne.

• Trochę historii

Pani Anna od 1971 roku jest właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z ogrodem w malowniczo położonej górskiej miejscowości Zawoja w województwie małopolskim. W 2002 roku postanowiła wydzielić ze swojej nieruchomości działkę, którą darowała swojej córce. Wydzielenia dokonał geodeta uprawniony, ustalając granicę podziałową po ogrodzeniu, które stało w tym miejscu „od zawsze”. Wszystko odbyło się zgodnie z prawem. Geodeta wynajęty przez panią Annę miał uprawnienia, rzetelnie

wykonał swoją pracę, dokumenty przekazał do zasobu geodezyjnego. Starosta suski dokumenty przyjął, a wójt gminy Zawoja podział nieruchomości zatwierdził decyzją administracyjną. Pani Anna przekazała córce mniejszą działkę powstałą po podziale, sobie zostawiając część do ogrodzenia – dom wraz z ogrodem.

I tak wszyscy żyli w zgodzie i szczęśliwości, aż do 2019 roku, kiedy to...

• Dochodzimy do sedna sprawy

...wójt gminy Zawoja postanowił dla wygody mieszkańców wykonać kanalizację. Jak inwestycja, to wiadomo: mapy, geodeta, projekty, pozwolenia na budowę, zgody właścicieli na przejście z inwestycją przez ich nieruchomości. I tu niespodzianka. Okazało się bowiem, że pani Anna, to i owszem, ma kawałek ogrodu, ale nie do ogrodzenia, jaki od zawsze użytkowała i jak jej geodeta w 2002 roku wskazał w terenie, tylko wąski pasek. Okazało się również, że ma od strony ogrodzenia „nowego” sąsiada, o czym nic nie wiedziała, a żyje ponad 80 lat, z czego większość w Zawoi w tym samym domu, z tym




samym ogrodem i tym samym ogrodzeniem. Jej nieruchomości nie graniczy już bowiem z nieruchomością córki powstałą z podziału w 2002 roku. Jest między nimi jeszcze jedna nieruchomość będąca wprawdzie własnością dotychczasowego sąsiada, ale mająca zmienione położenie,

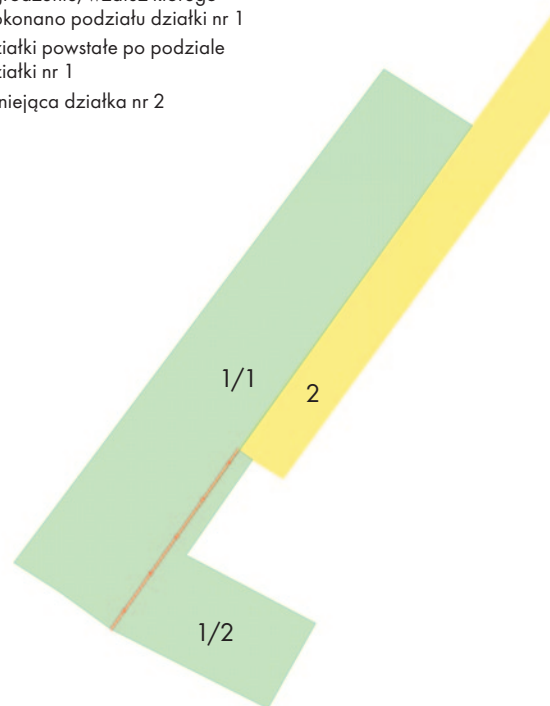
kształt i powierzchnię w stosunku do stanu wyjściowego. Potwierdzono to na urzędowych mapach upstrzonych bardzo ważnymi czerwonymi pieczętkami i podpisami Ważnych Urzędników ze starostwa w Suchoj Beskidzkiej.

Pierwsza reakcja pani Anny to niedowierzanie, nastę-

Mapa ewidencji gruntów i budynków archiwalna – przed modernizacją ewidencji gruntów i budynków

Legenda

-  ogrodzenie, wzdłuż którego dokonano podziału działki nr 1
-  działki powstałe po podziale działki nr 1
-  istniejąca działka nr 2



na rozpacz, bezsenne noce, łązy bezsilności i wielkie poczucie krzywdy i niesprawiedliwości. „Nowy” sąsiad był równie zdziwiony sytuacją. Ale ponieważ jemu nie ubyło, więc na wszelki wypadek przyjął postawę neutralną. W tej sytuacji pani Annie postanowiła pomóc cała rodzina, wszyscy zaangażowali się w sprawę. Jako pełnomocnika ustanowiono panią Irenę, wnuczkę pani Anny, i zaczęło się...

• Chodzenie „po urzędach”

...wyjaśnianie sprawy, które trwa do dziś i nie wiadomo, jak się zakończy. Pani Irena pierwsze kroki skierowała do Starostwa Powiatowego w Suchej Beskidzkiej. Następnie rodzina pani Anny wspólnym wysiłkiem zabrała się do kompletowania całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości babci. Wszystko, co byli w stanie pozyskać, pozyskali, łącznie z archiwalnymi mapami ze starostwa w – jakże egzotycznej – skali 1:2880. Dotarli również do pełnej dokumen-

tacji geodezyjnej z podziału działki w 2002 roku, w tym podpisanego przez obecnych właścicieli działek – protokołu granicznego, w którym czarno na białym widnieje, że „nowa granica biegnie wzdłuż istniejącego ogrodzenia trwałego”, a „w punktach nr 17 i 18 istnieją słupki metalowe ogrodzenia”, co potwierdzają dodatkowo mapa i szkic połowy podziału działki.

Ale co tam podział, co tam decyzja administracyjna wójta gminy Zawoja, co tam dokumenty zawarte w księdze wieczystej, co tam akt notarialny, co tam jakieś ogrodzenie i płacz starszej pani! Przecież w 2015 roku na terenie gminy Zawoja została wykonana modernizacja ewidencji gruntów i budynków! Bardzo ważna czynność, opisana w kilku artykułach ustawy i kilkunastu paragrafach rozporządzenia. I jeszcze zlecał i odbierał te prace Główny Geodeta Kraju – centralny organ administracji rządowej właściwy w sprawach geodezji i kartografii. Parafrazując kultowy cytat z filmu Stani-

sława Barei „Miś”, była to modernizacja na skalę naszych możliwości. I wyszły z tego bezprawne przesunięcia granic nieruchomości, wprowadzanie ludzi w błąd podczas „ustalania” przebiegu granic działek ewidencyjnych poprzez pokazywanie im na migocącym ekranie komputera rozmazanych obrazów fotomapy i opowiadanie, że „nic im się nie zmieniło” i „o tu, w tym miejscu trzeba podpisać”. I ludzie podpisywali, bo wierzyli, że faktycznie nic się nie zmieniło, przecież doskonalenie każdy wiedział, w jakich granicach jest jego nieruchomość.

Operat z modernizacji ewidencji gruntów i budynków został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i stał się prawnie obowiązujący. Konięć, kropka, czas na odwołanie minął i teraz ma być tak, jak pokazano w operacie.

Jednak rodzina pani Anny nie dawała za wygraną. A wiadomo, że rodzina to podstawa. Zatem we wrześniu 2019 roku złożono pismo do starosty suskiego o sprostowanie błędu w operacie ewidencji gruntów i budynków, przedkładając dokumenty prawnie obowiązujące – ostateczną decyzję wójta gminy Zawoja z 2002 roku zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości oraz operat techniczny powstały w związku z tym podziałem.

Jak relacjonuje pani Irena: „Tutaj sprawa się skomplikowała, okazało się, że nie da się jej wyjaśnić. Według urzędu błąd był widoczny, ale ponieważ skończył się okres gwarancji na prace firmy Tukaj wykonującej modernizację, to urząd nakazał nam wykonać ponowne pomiary na nasz koszt. Ponadto zwrócono uwagę, że mapa sprzed i po modernizacji jest identyczna. Nie wiem, jak to możliwe, gdyż wizualnie różniła się, ale jako osoby bez wiedzy geodety nie mogliśmy z tym dyskutować. Co więcej było mówione, że jeżeli weźmie się mapę sprzed i po moderniza-

cji i się na siebie nałoży, to się pokryją, tylko mapy te mają inną skalę i dlatego nam się wydaje, że są różne”.

Czyli nie ma sprawy, wszystko gra, a jak ewentualnie ktoś ma coś do kogoś...

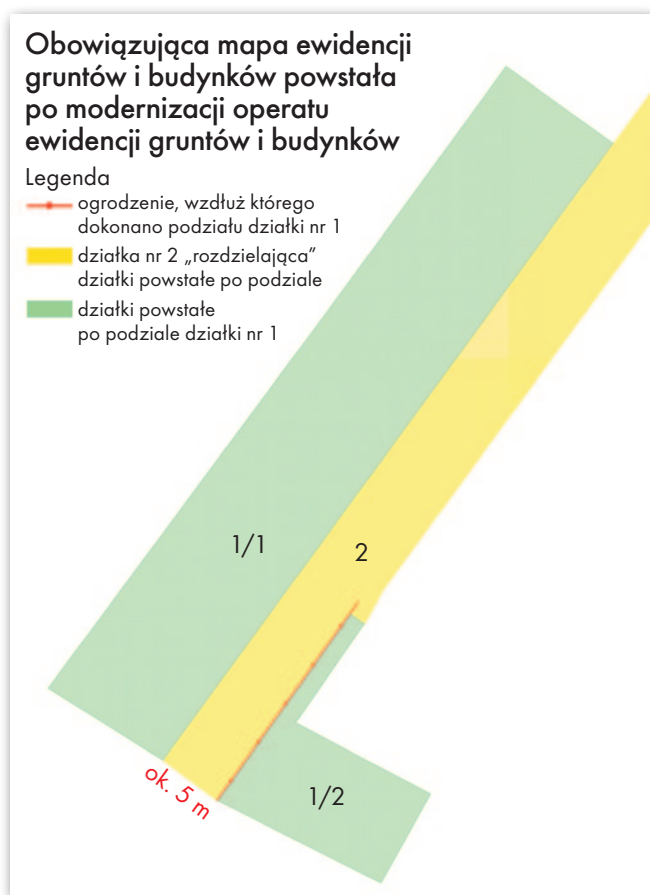
• Wszystkiemu winna jest skala

...to niech sobie na swój koszt wynajmuje geodetę i sprawę wyjaśnia. Tak wynika z wezwania do usunięcia braków formalnych, które starosta suski wysłał do pani Ireny w odpowiedzi na wniosek o sprostowanie błędu. Starosta domagał się przedłożenia dokumentów określających aktualny stan prawny nieruchomości powstały po 2015 roku.

Jakie dokumenty, jaki aktualny stan prawny, skoro w terenie nic się nie zmieniło? Stan użytkowania jest ciągle ten sam, a że na mapach w starostwie mają błąd – który powstał bez winy i w zasadzie również bez wiedzy właścicieli nieruchomości – to chyba nie może to być powodem, aby w państwie prawa powstała konieczność ponoszenia niemałych kosztów przez obywatela, żeby udowodnić to, co jest oczywiste i już dawno zostało udowodnione.

Odpowiadając na wezwanie organu, pani Irena zaznaczyła, że nie wnioskuje o ujawnienie jakiegoś nowego stanu prawnego nieruchomości, ale o sprostowanie oczywistego błędu dotyczącego nieruchomości jej babci. To właśnie ona oczekuje od starosty wyjaśnień, dlaczego jest teraz niezgodnie z prawnymi dokumentami, które przedstawia, i dlaczego starosta wmawia jej, że „czas gwarancji się skończył” i nic już nie można zrobić. Oczekuje również, że w rejestrze publicznym zostanie pokazany prawidłowy stan prawny.

Starosta po kilkumiesięcznym namyśle w marcu 2020 roku wydaje decyzję administracyjną. Na 11 stronach uzasadnia odmowę



sprostowania błędu w operacji ewidencji gruntów i budynków. A poza tym według starosty to w zasadzie jest wszystko dobrze, modernizacja prawidłowa, mapy prawidłowe i nie ma o co kopii kruszyć, bo to wszystko wynika tylko ze zmiany skali map ewidencyjnych. Kiedyś była inna skala, teraz jest inna, ale jak się to „jakoś nałoży na siebie”, to każdy zobaczy, że ze wszystko jest dobrze.

Skoro starosta odmówił, to znaczy, że pani Anna ma przestawić płot o kilka metrów, pozbyć się ogrodu, który jest jej od zawsze, zaakceptować to, że po podziale między powstałymi nieruchomościami w cudowny sposób pojawiła się dodatkowo nieruchomość, no i oczywiście „nowego” sąsiada? Ma po prostu wyrzucić do kosza wszystkie dokumenty jednoznacznie świadczące o zasięgu jej prawa własności? Bo była modernizacja, bo teraz jest nowy stan prawny, wzięty z kosmosu...

• Odwołanie do WINGiK-a

...a ściślej z samolotu i komputera, no jak tak można?

Nie mogąc się z tym pogodzić, rodzina pani Anny pisze odwołanie od decyzji starosty suskiego do małopolskiego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. W odwołaniu stwierdza, że „nie byliśmy wzywani do podpisania protokołu w związku ze zmianą przebiegu granic ani nie otrzymaliśmy pisma, jakoby nasze dokumenty określające stan prawny naszych działek stały się nieaktualne. Zaskoczeniem było wezwanie ze strony Starostwa Powiatowego w Suchej Beskidzkiej w dniu 12.02.2020 r. do przedłożenia nowej dokumentacji. Poza protokołem z kwietnia 2015 r. z procesu modernizacji wsi Zawoja urząd nie jest w stanie wskazać innych dokumentów, na podstawie których dokonano zmian. W protokole tym brakuje jednak podpisów wszystkich właścicieli. Tylko na podstawie ortofotomapy dokonano zmian. Sposób prowadzenia modernizacji był opisywany w portalach społecznościowych, na forach geodezyjnych, a także ów-

czesny poseł interweniował w tej sprawie. W ciągu kilku dni firma Tukaj Mapping dokonała modernizacji EGiB dla całej wsi Zawoja”.

Małopolski WINGiK w lipcu 2020 roku uchylił decyzję starosty suskiego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu swojej decyzji organ nadzorczy stwierdził, że wbrew temu, co twierdzi starosta suski...

• A jednak to nie skala!

...błąd, o którym piszą odwołujący się, nie wynika ze zmiany skali map ewidencyjnych. Że pojawienie się w cudowny sposób nieruchomości w miejscu, w którym nigdy jej nie było i być nie mogło, powinno dać staroście suskiemu do myślenia, a przynajmniej skłonić do refleksji, skąd tam się nagle pojawiła jakaś działka i dlaczego jej powierzchnia powiększyła się o 40%. Małopolski WINGiK – chyba jako pierwszy i jak na razie jedyne – rzetelnie przeanalizował całość dokumentacji dotyczącej nieruchomości pani Anny i sąsiednich. Zauważył wiele nieścisłości i powziął uzasad-

nione wątpliwości co do poprawności przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przez starostę suskiego.

Jak pisze w swojej decyzji małopolski WINGiK, starosta suski nie dokonał rzetelnej i wnikliwej analizy zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, a tym samym naruszył przepisy art. 7, 8, 77, 80 i 107 kodeksu postępowania administracyjnego. Sprawa póki co niezakończona, ale przynajmniej jest światło w tunelu. Pani Anna na razie przestała płakać, bo ma nadzieję, że jeszcze za jej życia sprawa ogródka i nieoczekiwane „nowego” sąsiada zostanie przywoicicie wyjaśniona. Choć, jak komentują tę sprawę członkowie rodziny pani Anny, „nadmienić należy, że przez cały okres byliśmy kilkakrotnie w urzędzie, u starosty, u geodety powiatowego, u senatora, w urzędzie gminy, u sołtysa itp. Po roku czasu chodzenia po urzędach nadzór w Krakowie podkreślił, że w postępowaniu przez organ I instancji zabrakło wszystkiego, nawet kierowania się zasadą prawdy obiektywnej. Cały czas broniliśmy interesu 87-letniej osoby, która zawsze była właścicielem swojego ogrodu. Modernizacja i postępowanie urzędników doprowadziły do wielu niesprawiedliwości, krzywdy ludzkiej, kosztów i konfliktów międzysąsiedzkich”.

• To jeszcze nie koniec

Sprawa wróciła na biurko starosty suskiego. Decyzji na razie brak. Ponieważ sprawa pani Anny trochę się rozniosła „po ludziach” i wzbudziła lekki niepokój, co poniektórzy mieszkańcy Zawoi postanowili sprawdzić, co jest na tych „urzędowych mapach” w zakresie ich nieruchomości. Po prostu ludzie zaczynają się budzić...

Dorota Pawłowska-Baszak

Geodeta uprawniony,
przedsiębiorca, prezes Zarządu
Polskiego Towarzystwa
Geodezyjnego

Najważniejsze wiadomości co tydzień w Twojej skrzynce

Zapisz się na newsletter Geoforum.pl
geoforum.pl/newsletter

