

• Jak to kiedyś było

Ustalanie przebiegu granic działek ewidencyjnych w trybie przepisów o EGiB (w tzw. trybie ewidencyjnym) zostało określone w rozdziale 2 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. Stanowiło ono wówczas element postępowania administracyjnego dotyczącego zakładania albo modernizacji EGiB kończącego się decyzją administracyjną starosty w sprawie zatwierdzenia operatu opisowo-kartograficznego. Zainteresowane osoby, jednostki organizacyjne i organy – zawiadamiane indywidualnie przez starostę – mogły zapoznać się wcześniej z projektem tego operatu oraz wnieść uwagi i zastrzeżenia, co pozwalało m.in. na rozpatrzenie i usunięcie na koszt państwa ewentualnych błędów. Taki tryb zawiadamiania nie sprawdził się jednak w praktyce m.in. z powodu licznych braków i błędów w adresach stron postępowania występujących w operacie ewidencyjnym.

Ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 22 września 2004 r., dodano do *Pgik* art. 24a, który w odrębny sposób uregulował tryb modernizacji EGiB. Przestała ona być, w przeciwieństwie do procedury zakładania EGiB,

prowadzona jako postępowanie administracyjne, a operat opisowo-kartograficzny powstały w wyniku prac modernizacyjnych wchodził w życie z mocy prawa (art. 24a ust. 8 *Pgik*).

W przepisach *Pgik* nadal zachowano prawa podmiotów ewidencyjnych do składania uwag (art. 24a ust. 6), a na późniejszym etapie – zarzutów do zmodernizowanych danych ewidencyjnych (art. 24a ust. 9), co dawało zainteresowanym podmiotom możliwość skutecznej i szybkiej obrony swoich praw oraz usuwania ewentualnych błędów. Ciężar rozpatrywania tych uwag i zarzutów, a także ponoszenia kosztów prac i pomiarów geodezyjnych, znajdował się (i nadal się znajduje) po stronie starosty (art. 24a ust. 7 i 10 *Pgik*).

• Zmiany w ostatnich latach

Sytuacja uległa zmianie na skutek wejścia w życie 31 grudnia 2013 r. rozporządzenia ministra administracji i cyfryzacji z 29 listopada 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Ustalenia przebiegu granic (§ 37–39) dokonywał wykonawca prac geodezyjnych, a nie podmioty (głównie właściciele działek). Z kolei w § 45 ust. 3 znowelizowanego rozporządzenia wprowadzono zasadniczą zmianę pozwalającą na ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych również poza procedurą

zakładania lub modernizacji EGiB, a mianowicie w procedurze aktualizacji EGiB. Nie wprowadzono jednak odpowiedniego otoczenia prawnego i nie znowelizowano *Pgik*, które ustalanie przebiegu granic odnosi tylko do rozgraniczenia nieruchomości. Odebrano w ten sposób właścicielom działek i innym zainteresowanym podmiotom ewidencyjnym możliwość wyżej opisanej, szybkiej i łatwej obrony przed ewentualnymi błędami lub przed samowolą wykonawców prac geodezyjnych.

Jedynym prostym środkiem obrony, który mogli wówczas jeszcze zastosować pokrzywdzone podmioty ewidencyjne, było niezłożenie lub niepodpisanie wniosku do starosty o wprowadzenie zmian do EGiB wynikających z ustalonych granic. W takim przypadku starosta przed ujawnieniem w EGiB ustalonych przebiegów granic działek zmuszony był przeprowadzić postępowanie administracyjne.

Zdaniem dr. Maślanki sytuacja prawna podmiotów pokrzywdzonych przez geodetów w wyniku błędnego ustalenia przebiegu granic działek uległa znacznemu pogorszeniu po nowelizacji *Pgik* dokonanej ustawą z 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 31 lipca 2020 r. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 24 ust. 2b

Komentarze do wiadomości „Do RPO w sprawie ustalania przebiegu granic działek”, która ukazała się na

~geodeta | 2021-12-03 15:35:55

Studenci teraz ustalają granice ze zdjęć lotniczych w ramach modernizacji, klepie to jakiś uprawniony, co najprawdopodobniej na oczy tego nie widział, a obywatel, jak się po czasie skapnie, że coś jest nie tak z granicami i brakuje mu paru arów, to musi na swój koszt takie coś prostować i rozgraniczenia robić. Brawo!

~geo | 2021-12-03 21:19:59

Obywatel miał kupę czasu, żeby na własny koszt uregulować stan prawny własnej nieruchomości. Teraz niech nie płacze, że z moich podatków ma to za darmo.

~geo | 2021-12-04 07:30:26

No właśnie – nie boli cię, że z twoich i naszych podatków taki chłam zrobił i praktycznie nasze pieniądze w błoto wyrzucono? Jesteś typowym przykładem przeciętnego obywatela polskiego – co nie moje, to niczyje i właśnie dlatego w Polsce jest, jak jest, bo ludzie tak błędną zasadę wyznają.

~07 zgłoś się | 2021-12-03 16:49:37

Jeśli dobrze rozumiem, to dr Maślanka

chce wrócić do stanu, kiedy jedno (być może błędne) ustalenie granic działek ewidencyjnych można zastąpić powtórnym ustaleniem granic działek ewidencyjnych, a to powtórne ustalenie granic działek ewidencyjnych (jeśli się nie spodoba) kolejnym ustaleniem granic działek ewidencyjnych itd. A ile razy (wg postulatora zmiany) można tak jedną granicę ustalać? A może jednak wrócić do projektu modernizacji, w którym ustaleniu podlegają tylko grunty publiczne (państwowe, samorządowe itp.), a ustalenie granic (czy rozgraniczenie) między osobami fizycznymi (i firmami) zostawić ich właścicielom?

~Geodeta racjonalny | 2021-12-03 17:46:02

Jedyne sensowne rozwiązanie na wszystkie bolączki ewidencji to ustanowienie jednym aktem prawnym, że to, co jest obecnie wykazane w rejestrze publicznym zwanym EGiB, jest stanem prawnym i koniec. Można było zrobić dewaluację złotego? Można było. Ktoś fikał? Nie. Tak było i koniec. Mamy stan zero wyjściowy. Jak ktoś chce, niech rozgranicza na swój koszt w przypadku sporu

z sąsiadem. Do podziałów przyjmuje się granicę wykazaną w EGiB i koniec, bez żadnych „ustaleń”, bo to jest hamulcowanie inwestycji i rozwoju. Ale oczywiście to by było za proste, lepiej pływać w mętnej wodzie i wszyscy mają zajęcie: doktoranci, tzw. wykonawcy, sądy, WINGiK-owie. Ale jak może być prosto, to po co?

~geo | 2021-12-04 07:27:53

Myszę, że gdyby tak zrobiono, to mogłaby wzrosnąć liczba przestępstw popełnianych na urzędnikach i geodetach :) Stary, przecież to, co jest na tych mapach, to tylko obrazek niemający nic wspólnego z rzeczywistością. Jakbyś na podstawie tego, co studenci za 5 groszy od punktu ustalili, chciał coś w teren wynosić, to ludzie by cię ze wsi na taczkach wywieźli :)

~Najstarsza Starowinka. | 2021-12-04 09:17:56

Dzięki takim, w mojej ocenie nieprześlądanym interwencjom, Pan Profesor zakończył krótki okres czasu, w którym geodeta – w ślad za możliwością ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych we współpracy z właścicielami lub/i

lit. h aktualizacji informacji zawartych w EGiB dokonuje się w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do PZGiK. Zatem po przyjęciu operatu do PZGiK następuje niemal automatyczne ujawnienie nowego przebiegu granic działek oraz nowych pól powierzchni działek w operacie EGiB, nawet jeżeli wszystkie podmioty zgłosiły do protokołu granicznego swój sprzeciw.

Do 30 lipca 2021 r. istniała jeszcze stosunkowo prosta możliwość usunięcia opisanych powyżej błędów geodezyjnych poprzez dokonanie ponownego ustalenia przebiegu granic w trybie ewidencyjnym, jeżeli punkt graniczny został ustalony wcześniej według ust. 3 § 39 rozporządzenia (tzw. analiza materiałów). Natomiast zgodnie z § 31 obowiązującego rozporządzenia *ws. EGiB*, jeśli nawet geodeta uprawniony błędnie ustalił przebieg granicy, ale pomierzył ją z dokładnością spełniającą wymogi rozporządzenia z 18 sierpnia 2020 r. *ws. standardów*, to taka granica jest uważana za „ostatecznie” ustaloną.

• Ignorowany głos

„Zbulwersowany praktycznymi skutkami wyżej opisanych wadliwych regulacji prawnych zwróciłem się w dniu 22 listopada 2021 r. pismem przez ePUAP do

Głównego Geodety Kraju Pana prof. dr. hab. inż. Waldemara Izdebskiego z wnioskiem o podjęcie pilnych prac legislacyjnych w celu likwidacji tak rażąco niesprawiedliwych dla obywateli regulacji prawnych” – pisze doktor Maślanka w liście do RPO. Dalej przypomina, że wraz z kolegami i koleżankami z Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska AGH w Krakowie na etapie konsultacji zgłosił uwagi do projektu rozporządzenia *ws. EGiB*, które później weszło w życie 31 lipca 2021 r. „Nasze uwagi nie zostały jednak uwzględnione, a obecnie zaczynają się sprawdzać moje przewidywania na temat negatywnych skutków niektórych obowiązujących regulacji prawnych dla obywateli, które przedstawiam na wybranych przykładach w piśmie skierowanym do GGK” – wyjaśnia pracownik AGH.

Dr Maślanka uważa, że poprawnym rozwiązaniem w tej sprawie jest zastosowanie tzw. metadanych, czyli odpowiednich atrybutów punktów i odcinków granicznych oraz odpowiedniej skali wartości tych atrybutów, które pozwolą na wyraźne oddzielenie w operacie EGiB granic ustalonych, np. w trybie rozgraniczenia nieruchomości, od ustalenia dokonanego tylko dla potrzeb EGiB, bez zamykania drogi do ponownej próby ustalenia granic w tym ostatnim przypadku. To rozwiązanie było już czę-

ciowo stosowane na gruncie rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w brzmieniu obowiązującym przed 31 lipca 2021 r.

Na odpowiedź GUGiK dr Maślanka nie musiał długo czekać. Pismo z 7 grudnia podpisane przez dyrektora Departamentu Informacji o Nieruchomościach Rafała Władzińskiego nie zawiera jednak rzeczowych odpowiedzi, tylko stwierdzenie, że „wątpliwości są nieuzasadnione”. Dalej można przeczytać: „Przedstawione przez Pana sytuacje, jeżeli mają odzwierciedlenie w praktyce, mogą świadczyć o brakach w edukacji osób dopuszczających się stosowania tego rodzaju działań, złych intencjach geodety kierujących pracami lub lokalnych uproszczeniach, związanych ze stosowaniem procedury ustalania granic działek ewidencyjnych. Dlatego zachęcam Pana przede wszystkim do podejmowania działań edukacyjnych i zgłaszania zaobserwowanych nieprawidłowości właściwym do ich rozpatrywania Wojewódzkim Inspektorom Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, w dobruze pojmowanej lojalności zarówno wobec Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, jak i środowiska zawodowego geodetów”.

Na reakcję ze strony RPO autor pisma wciąż czeka.

Opracowanie Damian Czekaj
(listy dr. Józefa Maślanki do RPO i GGK na Geoforum.pl w wiadomości z 3 grudnia)

Geoforum.pl 3 grudnia 2021 r.

w oparciu o dokumenty – ponosił również odpowiedzialność za jakość prac geodezyjnych. Stare wróci szybciej, niż nam się wydawało. Brawo. Gratuluję. A szkoda...

~Gary | 2021-12-04 10:19:26

Nie gniewaj się, ale cała procedura ewidencyjnego ustalenia granic została bezprawnie uregulowana w rozporządzeniu w sprawie EGiB. Taka procedura może być uregulowana tylko w ustawie, a nie w rozporządzeniu, a delegacja ustawowa do wydania rozporządzenia w sprawie EGiB w ogóle nie zawiera uprawnienia do regulowania zagadnienia ustalania przebiegu granic. Powie ci to każdy szanujący się prawnik.

~Adam Wójcik. | 2021-12-06 06:54:33

Z całym szacunkiem, ale nie mogę podzielić tej tezy Autora: „Właściciele działek, chcąc odwrócić niekorzystne dla siebie skutki błędów lub samowoli geodetów, są zmuszeni do przeprowadzenia na swój koszt, długotrwałego i kosztownego rozgraniczenia nieruchomości w trybie postępowania administracyjnego”. Jakże błędy? Jaka samowola? To geodeci działają

wbrew obowiązującym i wiążącym ich przepisom prawa? Jeżeli tak, to przecież jest (na dodatek reżimowy) sposób na przywołanie ich do porządku, z odebraniem uprawnień zawodowych włącznie. W czym zatem problem? Z geodetami czy może z prawodawcą?

~Leszek Piszczyk | 2021-12-07 12:41:18

Ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych zamieszczone w przepisie wykonawczym do ustawy z 17 maja 1989 r. jest niekonstytucyjne, ponieważ brak jest ustawowej delegacji do zamieszczenia takiego przepisu w rozporządzeniu *ws. EGiB*. Jedyne legalne przepisy w tej materii jest Rozdział VI „Rozgraniczenie nieruchomości” *Pgik*. Przy okazji również całe rozporządzenie *ws. EGiB*, byłe i obecne, jest niekonstytucyjne, ponieważ rozporządzenia mają wykonywać ustawy, a nie ją rozszerzać/tworzyć. Wszystkie inne rejestry publiczne w Polsce są regulowane ustawami, a nie rozporządzeniami, co powoduje ich dużą stabilizację, czego brakuje w ewidencji gruntów i budynków. Co chwila zmiany, które powodują destabilizację rejestru, na którym opiera się przecież KW.

~rozmarzony | 2021-12-07 18:15:29

Według mnie to ustalanie do celów EGiB od początku było mocno naciągane. Ale dopóki nie zmienimy archaicznego już rozporządzenia w sprawie rozgraniczenia, dopóki nie rozwiążemy problemu nieżyjących właścicieli w tym postępowaniu, dopóki nie rozszerzymy możliwości wszczęcia rozgraniczenia z urzędu przez urząd inny niż tylko gmina albo na wniosek osoby fizycznej lub prawnej mającej interes prawny, niekoniecznie będącej właścicielem, dopóty będę ten tryb stosował. Zachowując tę samą rzetelność analizy materiałów i pomiaru, jakbym robił rozgraniczenie. Bo to i tak lepsze niż to, co jeszcze niedawno miało miejsce, czyli ustalanie granic poprzez niby wznowienie znaków granicznych na podstawie mapy 1:5000 czy pomiaru między bez jakichkolwiek danych. Taka przecież była przez całe lata praktyka wielu geodetów, niektórzy nawet stosowali do tego protokół przyjęcia granic do podziatu, i to razem z utrwaleniem nowych punktów – patrz modne jeszcze na początku wieku tzw. protokoły 3 w 1.

Wybór i skróty Redakcji