



Czego od was chcemy?

Korzystając ze swoich doświadczeń zarówno produkcyjnych, jak i administracyjnych, w dotychczasowych artykułach i książkach starałem się patrzeć na sprawy z punktu widzenia nas – geodetów. Odwrócimy teraz sytuację, wchodząc w rolę inwestorów i właścicieli nieruchomości. Jakie oni mają wymagania i czego spodziewają się po naszych usługach?

W swojej karierze zawodowej dyskutowałem, negocjowałem i uzgadniałem sprawy związane z realizacją wielu tysięcy geodezyjnych zleceń. Przy nabywaniu nieruchomości pod drogi i autostrady prowadziliśmy rozmowy z ponad dwudziestoma tysiącami właścicieli. Obecnie także rozmawiam z klientami, choć głównie przy sporządzaniu różnego typu ekspertyz. Mogę na tej podstawie stwierdzić, że w większości przypadków nasza praca jest bardzo ceniona. Trudno powiedzieć, jak często zdarzają się głosy krytyczne pod adresem konkretnych geodetów działających niezgodnie z etyką zawodową, ale mam nadzieję, że nie ma tego wiele. Poza tym te negatywne opinie nie zawsze muszą być słuszne. Ale nawet gdyby było ich tylko kilka procent, to – jak już wielokrotnie pisałem – psują opinię całemu środowisku w znacznie większym stopniu niż wynikałoby z tego wskaźnika.

Najbardziej martwi mnie to, że w ostatnich latach – przy „śmieciovych cenach” – ryzyko popełniania błędów i wykonywania prac „drogą na skrót” znacznie się zwiększyło. Niestety, konsekwencje takiej sytuacji ponosimy wszyscy. Jedynym rozwiązaniem, które może zmniejszyć skalę problemu, jest wielokrotnie postulowane obowiązkowe ubezpieczenie geodetów. Wówczas każdy pokrzywdzony zleceniodawca może uzyskać stosowne odszkodowanie. Oczywiście mówię tu o błędach czy pomyłkach geodetów, a nie o sprawach karnych, które wynikają ze świadomych działań niezgodnych z prawem.

System ubezpieczeń obowiązuje w większości państw Unii Europejskiej i doskonale się sprawdza, bo opracowań geodetów z państwowymi uprawnieniami nikt nie musi kontrolować. Jestem

pewien, że ubezpieczenia i likwidacja kontroli (weryfikacji) to droga do przywrócenia realnych cen na większość opracowań geodezyjnych, a także do poprawienia jakości naszych prac.

• W symbiozie z kontrolą

Wielu zleceniodawców oficjalnie twierdzi, że gotowi są na dwa razy wyższe ceny za nasze opracowania, ale skoro firmy geodezyjne tego nie chcą, to nikt nie będzie ich zmuszał! Przyznacie Państwo, że jest to jakiś absurd. W ankiecie przeprowadzonej niedawno na Geoforum.pl [wyniki w GEODECIE 1/2016 – red.] na 54 moje wnioski, tylko jeden uzyskał nieco więcej głosów na „nie” (46,3%) niż na „tak” (45,8%). Dotyczy on właśnie omawianej tutaj sprawy, czyli likwidacji kontroli. Możliwe, że oprócz obrony obecnej koncepcji przez administrację przyczyną takiej oceny jest stanowisko wyrażone przez jednego z wykonawców (a chyba przyjęte przez wielu innych): „Nie będę chodził i płacił za żadne szkolenia, bo wykonam pracę na »czuja«, byle jak, oddam do ośrodka, a inspektor napisze mi, co mam poprawić, szybko to zrobię i sprawę mam załatwioną”.

Metoda choć przewrotna, musi być chyba skuteczna. Nie wiem tylko, czy inspektorzy zdają sobie sprawę, że uczestniczą w takim procederze. A gdzie tu miejsce na etykę zawodową? Gdzie etos zawodu zaufania publicznego? Ale dość na razie o tym przykrym problemie przekrętów i niskiej jakości, bo w większości potrafimy pracę wykonać dobrze albo bardzo dobrze.

• Czego oczekują zleceniodawcy?

Inwestorzy i właściciele nieruchomości mają w stosunku do nas tylko kilka

życzeń. Chcą, aby opracowania i usługi były wykonywane:

- 1) zgodnie z zasadami sztuki geodezyjnej,
- 2) zgodnie z przepisami (ale sensownymi),
- 3) bez zbytniego angażowania czasu zleceniodawców,
- 4) w optymalnych, możliwie krótkich terminach,
- 5) za rozsądną cenę.

Tylko jedno z tych życzeń zupełnie nie zależy od wykonawcy. Chodzi o wymienione w punkcie 2. przepisy. Mimo to zleceniodawcy uważają, że na tworzenie przepisów ma wpływ każdy geodeta i jak są one złe, to winne jest całe środowisko. Mają oni rację w tym sensie, że tak powinno być. Wiadomo jednak, że tak nie jest, co stanowi poważny problem nie tylko w geodezji, ale także w wielu innych dziedzinach.

Realizacja punktów 1. i 3. zależy wyłącznie od wykonawców prac. Punkt 4. byłby możliwy do spełnienia, gdyby geodeta uprawniony mógł wykonać mapę, złożyć swój podpis i przekazać dzieło zleceniodawcy. Na razie to jednak nie możliwe, bo wymyślono dziesiątki barier biurokratycznych (o których wielokrotnie pisałem) komplikujących tę prostą procedurę. I znów zleceniodawcy mają rację, że daliśmy narzucić sobie bzdurne przepisy i udajemy, że nic się z tym nie da zrobić.

Punkt 5. też pozornie wygląda na zależny tylko od wykonawcy. Dopóki nie było przetargów, geodeta proponował cenę, zleceniodawca przyjmował ją (jak nie była przesadzona) albo targował się i w większości przypadków udawało się doprowadzić do kompromisu i zawarcia umowy. Jeśli nie było to możliwe, zain-

interesowany szukał innej, tańszej firmy. Z moich doświadczeń wynika, że zlecniodawcy najczęściej orientowali się co do renomy poszczególnych firm geodezyjnych i często wybierali te najlepsze. Wiedzieli, że zapłacą trochę więcej, ale mogli być pewni, że praca zostanie wykonana dobrze.

Odkąd wymyślono system przetargowy, stare zasady można stosować tylko przy prywatnych zleceniach. Natomiast 90% prac podlega procedurze przetargowej i tutaj od początku – ustalając kryterium najniższej ceny jako jedyne lub dominujące – brutalnie przekreślono jakość opracowań i renomę firm. Nikt się nie zastanawiał do niedawna, czy za oferowaną cenę w ogóle możliwe jest rzetelne wykonanie danej pracy. Często wykonawca otrzymywał zlecenie i tworzył produkt o mizernej wartości, który powinien być wyrzucony do kosza. W ostatnich latach trochę te przepisy zmieniono, ale w dalszym ciągu zlecniodawcy boją się odrzucać najniższe ceny, aby nie narazić się na problemy. A firmy wykonawcze tłumaczą swoje oferty z niskimi cenami tym, że mają tak rewelacyjne technologie, iż bez problemu za podaną cenę wykonają te prace prawidłowo i w terminie. Ale efekty takiego podejścia są tragiczne. Może przyjęcie norm czasowych coś by tutaj zmieniło.

Przejdźmy jednak wreszcie do konkretnych przykładów przedstawionych przez inwestorów i właścicieli.

• Inwestor nr 1

Korzystając z funduszy unijnych, realizuję przebudowę linii kolejowej. Zamówiłem mapę do celów projektowych (po 500 zł za 1 hektar). Geodeta zgłasza mi problem polegający na tym, że ewidencja gruntów i budynków kompletnie nie zgadza się ze stanem prawnym. Różnice w przebiegu granic dochodzą do 9 metrów.

Firma geodezyjna twierdzi, że zgodnie z aktualnymi przepisami musi zmodernizować ewidencję gruntów i budynków, czyli ustalić prawidłowe granice działek, i dopiero na tej podstawie może wykonać mapę do celów projektowych. Będzie to trwało 5 miesięcy, a nie 2, i cena musi wzrosnąć dwukrotnie, czyli do 1000 zł za 1 hektar. Wiem doskonale, że za utrzymanie w aktualności ewidencji gruntów i budynków odpowiada starosta. W związku z tym nie zgadzam się na tę propozycję. Zwracam się do starosty o pokrycie kosztów modernizacji. Starosta odmawia.

Zmuszony sytuacją zlecą geodecie te dodatkowe prace. Zawiadamia on wszystkich właścicieli o ustaleniu gra-

nic. Choć jestem przekonany, że zadanie będzie w ww. terminie wykonane (a mam już 3-miesięczne opóźnienie), po 5 miesiącach dowiaduję się, że kilku nastu właścicieli odwołało się od decyzji o wprowadzeniu zamian do ewidencji i sprawa przeciągnie się o następne 3 miesiące. W efekcie po 8 miesiącach otrzymałem mapę do celów projektowych, ale projektu już nie opracowuję, bo straciłem fundusze unijne.

Mam zasadnicze pytania do decydentów:

1. Dlaczego tworząc przepisy o mapach do celów projektowych, zwolniono starostów z pełnej odpowiedzialności za prowadzenie i utrzymanie w aktualności ewidencji gruntów i budynków?

2. Na jakiej podstawie zmusza się nas (inwestorów) do zlecenia i finansowania ww. prac, które do nas nie należą?

3. Kto zwróci nam poniesione z tego tytułu koszty?

4. Kto odpowiada za straty społeczne i gospodarcze spowodowane odstąpieniem od planowanej inwestycji?

• Inwestor nr 2

Mam zamiar nabyć nieruchomość pod budowę zakładu przemysłowego produkującego maszyny rolnicze. W zakładzie tym chcę zatrudnić około 100 osób. Nasz prawnik sprawdził w księdze wieczystej prowadzonej dla upatrzonej przez nas nieruchomości, że w zbiorze dokumentów jest mapa parcelacyjna wykonana przez mierniczego przysięgłego w 1937 r., w ramach której wydzielono interesującą nas działkę. Ma ona kształt prostokąta i wymiary 300 m na 100 m, czyli powierzchnię 30 tys. m kw.

Zlecamy geodecie uprawnionemu sporządzenie mapy niezbędnej do zawarcia aktu notarialnego. Okazuje się, że mapą taką jest wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków. Geodeta pokazuje nam ww. dokument i własnym oczom nie wierzymy. Działka ma inne granice, a jej powierzchnia w rejestrze gruntów wynosi 25 tys. m kw.!

Nasz projektant na podstawie kopii mapy parcelacyjnej opracował już koncepcję projektu budowlanego, bo mam kapitał i chcę inwestycję zrealizować w ciągu pół roku. Po szczegółowym zbadaniu sprawy okazało się, że zapobiegliwy sąsiad zajął kilka lat temu część tej nieruchomości o powierzchni około 5 tys. m kw. i twierdzi, że to jest jego własność. Poradzono nam wznowienie granic według planu parcelacyjnego.

Zaufany geodeta próbował znaleźć dane geodezyjne do tego wznowienia, ale dokumentacja ta w czasie wojny, niestety, zaginęła, a w księdze wieczystej zos-

tał tylko obrazek. Korzystając z sytuacji, sąsiad zlecił innemu geodecie przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego. Pytam, ile może trwać takie rozgraniczenie. Odpowiedź jest zaskakująca. Tryb administracyjny – około roku, a jak sąsiad zażąda przekazania sprawy do sądu, to w sądzie następny rok, a nawet dwa.

Zrezygnowany przeniosłem swoje plany do sąsiedniej Słowacji i tam po 7 miesiącach rozpocząłem produkcję. Zatrudniłem już 80 pracowników. Pytam znajomych geodetów w Polsce, co jest przyczyną takiego stanu i tracenia poważnych inwestorów. Odpowiedź jest prosta. Bzdurne biurokratyczne przepisy. A nikomu nie żal tych 100 miejsc pracy? Okazuje się, że u nas nad tego typu stratami nikt się nawet nie zastanawia. Wygląda na to, że brak jest specjalistów, którzy są w stanie obliczyć takie szkody. Nie są to bowiem drobne straty, tylko w skali całego kraju ogromne szkody generowane przez złe przepisy i biurokratyczne procedury zarówno administracyjne, jak i sądowe. Moim zdaniem wyprostowanie takiej sprawy nie powinno trwać dłużej niż miesiąc, najwyżej dwa. Czyż nie mam racji, Szanowni Geodeci?

• Właściciel nr 1

Zleciłem geodecie uprawnionemu dokonanie podziału mojej nieruchomości na 4 działki, bo 3 chcę przekazać dwóm synom i córce (którzy zamierzają pobudować domy), a na terenie odpowiadającym jednej z nich już wcześniej sam zbudowałem dom. Podział był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Byłem pewien, że sprawa zostanie załatwiona maksymalnie w ciągu 2 miesięcy. Tymczasem trwało to znacznie dłużej... Geodeta zgłosił pracę, a ja złożyłem w gminie wniosek o podział:

- uzgodnienie geodety z PODGiK dotyczące materiałów do wykorzystania – **10 dni**,

- uzyskanie przez geodetę licencji – **5 dni**,

- obliczanie przez PODGiK opłaty (łącznie z wpłatą) – **5 dni**,

- odebranie materiałów przez geodetę – **2 dni**,

- kolejne uzgodnienie następnych materiałów – **7 dni**,

- uzyskanie kolejnej licencji – **5 dni**,

- obliczenie kolejnej opłaty (+ wpłata) – **1 dzień**,

- rozpatrzenie przez urząd gminy wniosku o podział i wydanie postanowienia o zgodności podziału z planem miejscowym – **21 dni**,



- pomiar wykonany przez geodetę, łącznie z przyjęciem granic do podziału, sporządzeniem mapy z projektem podziału i skompletowaniem operatu – **28 dni**,

- sporządzenie przez geodetę wykazu zmian danych ewidencyjnych, bo trochę zmieniły się granice – **2 dni**,

- wprowadzenie zmian w EGiB przez starostwo wraz z wydaniem i uprawnomocnieniem się decyzji o zmianach – **35 dni**,

- weryfikacja operatu przez PODGiK – **14 dni**,

- wprowadzenie poprawek przez geodetę – **3 dni**,

- obliczenie opłaty przez PODGiK (łącznie z wpłatą geodety) – **5 dni**,

- przyjęcie operatu i mapy do PODGiK – **7 dni**,

- wydanie przez burmistrza i uprawnomocnienie się decyzji o podziale nieruchomości – **31 dni**,

- wprowadzenie przez PODGiK zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz wydanie wypisu i wyrysu dla notariusza – **14 dni**.

Razem – 195 dni (6,5 miesiąca).

Prace geodety uprawnionego trwały około miesiąca, a prace urzędów ponad 5 miesięcy! Były kupione materiały na budowę wspomnianych trzech domów, były gotowe ich projekty. Zakładaliśmy, że w ciągu pół roku (przed zimą 2015 r.) zostaną one zbudowane w stanie surowym zamkniętym. Nic z tego nie wyszło, bo biurokracja geodezyjna zdominowała wszelkie działania. Pytałem, o co tu chodzi. Już nawet budowlancy zlikwidowali pozwolenia na budowę, a w geodezji dalej średniowiecze. Komu zależy na blokowaniu przekształceń własnościowych i realizacji inwestycji? Szanowni Geodeci, Starostowie, Burmistrzowie! Ocknijcie się, mamy dwudziesty pierwszy wiek, a wy zamiast pomagać i ułatwiać właścicielom życie, narażacie nas na kosmiczne stresy i straty!

• Właściciel nr 2

Duża nieruchomość spadkowa, jest nas spora rodzina oraz brak zgody jednego ze współwłaścicieli co do działu spadku. Znajomy prawnik wyjaśnił nam, że gdyby taka zgoda była, to sprawę można u notariusza załatwić w ciągu kilku godzin. Sporządza się akt notarial-

ny dziedziczenia, który trzeba ujawnić w księdze wieczystej (maksimum w 2 tygodnie) i sprawa jest załatwiona. Tutaj, niestety, tak nie było.

Złożyliśmy sprawę do sądu cywilnego. Sąd powołał biegłego sądowego (geodetę uprawnionego). Pytamy znajomego geodetę, według jakich reguł ma być sporządzona dokumentacja geodezyjna dla sądu w takiej sprawie. Geodeta odpowiada, że nie ma takich standardów, a o tym, co ma wykonać biegły, decyduje sędzia. On wydaje polecenia biegłemu.

I właśnie w tym przypadku sędzia polecił biegłemu, aby wykonać wyłącznie cztery warianty podziału tej nieruchomości szkiecowo na kopii mapy ewidencyjnej. Biegły wywiązał się z zadania, nie robiąc na tym etapie żadnych pomiarów, bo nie było takiego polecenia sądu. Nie rozmawiał także ze skłóconymi spadkobiercami, bo sąd zakazał mu rozmów z uczestnikami sporu.

Sąd wysłuchał na rozprawie stanowiska stron, przyjął jeden z ww. wariantów i wydał postanowienie o dziale spadku z jednoczesnym podziałem nieruchomości. W postanowieniu wymieniono tylko (ze szkicowego podziału) numery działek i ich powierzchnie. Do postanowienia, które otrzymaliśmy, sąd nie dołączył nawet tego odręcznego szkicu z projektem podziału. Po uprawnomocnieniu się postanowienia wysoki sąd zgodnie z przepisami przesłał ten dokument do nas oraz do ewidencji gruntów i budynków w starostwie.

W końcu (pogodzeni już z tym podziałem) poszliśmy do starostwa zapytać, kiedy w ewidencji będą uwidocznione nasze działki. Uzyskaliśmy odpowiedź, że w związku z brakiem dokumentacji technicznej podziału nieruchomości przyjętej do PZGiK podział taki (mimo postanowienia) nie może być ujawniony w EGiB. Z kolei w sądzie wieczystoksięgowym powiedziano nam, że jak przyniesiemy wyrysy i wypisy z ewidencji gruntów, to sąd założy księgi wieczyste dla każdej nowej nieruchomości wynikającej z prawomocnego postanowienia. I tak koło się zamknęło. Pytamy, kto odpowiada za to, że niby sprawę załatwiono, a my chodzimy z urzędu do sądu i z powrotem, nic nie mogąc uzyskać. Sprawę ocenił wydział karny ww. sądu i jego zdaniem wszystko odbyło się zgodnie z prawem. Nie ma tu podobno winy ani geodety, który wykonuje tylko polecenie sądu, ani sędziego, bo sędzia jest niezawisły.

• Mamy służyć innym

Już kiedyś o tym pisałem, że ww. sąd stwierdził, iż geodety będącego biegłym sądowym nie obowiązują żadne przepisy

geodezyjne i dlatego nie musi on zgłaszać zleconej przez sąd pracy, kompletować operatu i przekazywać go do zaewidencjonowania w PODGiK. A sąd ma prawo na podstawie opinii i odręcznego szkicu geodety wydać postanowienie o podziale nieruchomości, bo według sędziego jest to wystarczający materiał do rozstrzygnięcia takiej sprawy.

Naprawdę niewielkim pocieszeniem jest to, że bardziej winne niż geodezja jest w tym przypadku Ministerstwo Sprawiedliwości, które chyba zapomniało, że tego typu postanowienie służy konkretnemu celowi. Nie chodzi przecież o formalne rozstrzygnięcie, czyli odpajkowanie sprawy bez interesowania się tym, czy wnioskodawcy otrzymali 100-procentowy produkt, czy wydmuszkę. Możliwe, że niezawisłość sądów gra tutaj pierwsze skrzypce i nawet minister nie zrobi nic takiemu sędziemu, który wie swoje (bo geodezji nie musi się uczyć) i dlatego wydaje takie „wspaniałe postanowienia”.

A może biegły sądowy powinien mieć większe kompetencje do doradzania sędziemu? Mnie bardzo często wysoki sąd ganił za „pouczanie” go, ale ja się nie przejmowałem i dalej wyrażałem zdecydowanie swoje opinie. Jest to prawdopodobnie doraźny sposób na uświadomienie sędziemu, że niezawisłość nie oznacza bezmyślności. Ale przy okazji biegły może, oczywiście, zostać przez sąd ukarany grzywną.

Podałem tutaj tylko cztery przykłady prac zleczanych geodetom oraz reakcji inwestorów i właścicieli nieruchomości. Bardzo ciekawym przypadkiem jest także sprawa rozgraniczeniowa opisana w GEODECIE 1/2016. Jestem pewien, że nasi czytelnicy – wykonawcy prac geodezyjnych – mają do czynienia z dziesiątkami takich przypadków, które świadczą o złych procedurach i przepisach wymagających pilnej zmiany. Dlatego zachęcamy do nadsyłania do redakcji przykładów podobnych spraw z opisem problemów i terminów. Po opatrzeniu swoimi dodatkowymi uwagami i komentarzami opublikujemy je w GEODECIE. Może to będzie wreszcie skuteczny sposób na wymuszenie uproszczenia i likwidację zbędnych zasad, procedur i regulacji prawnych?

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szefem centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował

Nie ma zgody na ugodę

W marcowym wydaniu GEODETY Bogdan Grzechnik przedstawił przykład ugody, która nie powinna być zawarta. Nie można bowiem wykorzystywać przepisów do łamania prawa!

Redakcja