



Prace Parlamentarnego Zespołu ds. prawa geodezyjnego i rozgraniczeń nieruchomości

Bezmiar niekompetencji

Wydaje się, że celem postępowania rozgraniczeniowego powinno być doprowadzenie do spokojnego stanu użytkowania (!) – podsumował dyskusję przewodniczący Parlamentarnego Zespołu ds. prawa geodezyjnego i rozgraniczeń nieruchomości. Nie wierzycie? To posłuchajcie dalej!

Parlamentarny Zespół do spraw prawa geodezyjnego i rozgraniczeń nieruchomości (w regulaminie zespołu drugi człon nazwy stosowany jest wymiennie z „rozgraniczeniami gruntów”) powstał 12 lipca 2017 r. W jego skład weszło 10 parlamentarzystów (9 posłów i senator), wszyscy z Prawa i Sprawiedliwości:

1. **Wojciechowski Grzegorz** – przewodniczący, magister inżynier rolnik,
2. **Dziuk Barbara** – wiceprzewodnicząca, magister marketingu i zarządzania,
3. **Ambrozik Rafał** – senator, magister prawa,
4. **Buda Waldemar** – magister prawa,
5. **Gosiewski Jerzy** – magister inżynier leśnik,
6. **Krupka Anna** – magister socjologii,
7. **Masłowska Gabriela** – doktor nauk ekonomicznych,
8. **Puda Grzegorz** – magister inżynier zootechnik,
9. **Strzałkowski Stefan** – magister wychowania fizycznego,
10. **Szynkowski vel Sęk Szymon** – magister prawa.

Zespół ma przygotować propozycje udoskonalenia istniejących przepisów z zakresu geodezji. Przewodniczącym tego gremium jest poseł PiS Grzegorz Wojciechowski, z wykształcenia rolnik. Po przestudiowaniu listy członków trudno powstrzymać się od pytania, dlaczego w zespole nie pracują posłowie z merytorycznym przygotowaniem, czyli geodeci? Gdzie podzieli się wszyscy nasi parlamentarzyści? I to zarówno ci z obecnej opozycji, jak i ci z PiS, którzy w poprzedniej kadencji Sejmu – będąc w opozycji – głośno deklarowali konieczność zmian w na-

szym zawodzie. Ale po krótkiej kwerendzie sprawa się wyjaśnia. Okazuje się, że przykładowo Michał Wojtkiewicz (PiS, doktor inżynier geodeta) jest wiceprzewodniczącym Parlamentarnego Zespołu ds. motocyklistów i quadowców, Artur Dunin (PO, geodeta) wiceprzewodniczy Parlamentarnemu Zespołowi Przyjaciół Zwierząt, a Anna Paluch (PiS, geodeta) jest członkiem Parlamentarnego Zespołu Lotnictwa. Widać z tego, że każdy zajmuje się w Sejmie tym, co lubi, a brak merytorycznego przygotowania nie stanowi żadnej przeszkody. Ale dlaczego 10 parlamentarzystów PiS polubiło właśnie geodezję, nie wiadomo.

• Uzasadnienie

Zacznijmy jednak od czegoś pozytywnego, mianowicie od przesłanek, jakie przemawiają za powołaniem takiego gremium. Uzasadnienie podpisane do regulaminu Zespołu brzmi całkiem sensownie i nie ma wątpliwości, że musiał napisać je ktoś spoza tej dziesiątki.

„Do biur poselskich zgłasza się wiele osób, których granice nieruchomości na gruncie nie odpowiadają granicom ujawnionym w ewidencji gruntów. Powstają problemy przy dopłatach bezpośrednich, pozwoleniach na budowę czy zwykłym użytkowaniu nieruchomości. Często bywa tak, że granica nieruchomości w ewidencji gruntów przebiega przez budynek wybudowany jeszcze przed założeniem ewidencji gruntów. Zdarzają się sytuacje, gdy granica nieruchomości w ewidencji gruntów zmienia swój przebieg, pomimo że nie toczyło się żadne postępowanie z udziałem właściciela nieruchomości dotyczące przebiegu tych granic. Praktyka przy postępowaniu rozgraniczenio-

wym nieruchomości jest taka, że granica ewidencyjna jest uznawana jako prawna i taki przebieg tej granicy jest ustalany w tym postępowaniu. Powoduje to odwołania, następne postępowania w sprawach np. o zasiedzenie. Powoduje koszty, obciąża sądy zbędną pracą, uniemożliwia uzyskanie np. dopłat bezpośrednich, a nawet naraża na sankcje, opóźnia lub wręcz uniemożliwia inwestycje. W postępowaniu rozgraniczeniowym jest też luka prawna dotycząca operatów wykonywanych i przyjmowanych na podstawie postanowienia sądu. Rozwiązanie powyższych problemów spowoduje nie tylko uspołnienie granic nieruchomości ujawnionych w ewidencji gruntów z granicami nieruchomości na gruncie. Umożliwi sprawniejsze przeprowadzanie inwestycji, lepsze wykorzystanie środków z funduszy UE, ograniczy ilość spraw w sądach, a co najistotniejsze – da właścicielom poczucie ochrony własności ich nieruchomości”.

Przedstawiona sytuacja jest w środowisku geodezyjnym doskonale znana. Kwestia granic jest jedną z najtrudniejszych nawet dla doświadczonych geodetów. Zajmuję się nią od ponad pół wieku i wielokrotnie opisywałem w GEODECIE różne przypadki z konkretnymi propozycjami rozwiązań. Niestety, decydenci geodezyjni dotąd nie zainteresowali się sprawą. Gdyby to zrobili w odpowiednim czasie, nie musiałoby ich zastępować tego typu „merytoryczne” pospolite ruszenie.

• Posiedzenia

Parlamentarny Zespół ds. prawa geodezyjnego i rozgraniczeń nieruchomości powstał wprawdzie w lipcu 2017 r., ale

wyboru Prezydium dokonano dopiero na pierwszym posiedzeniu 14 września 2017 r. Tematem drugiego posiedzenia zorganizowanego 5 października 2017 r. była „Diagnoza przyczyn zmiany przebiegu granicy nieruchomości bez wiedzy właściciela. Definicja granicy w rozumieniu Kodeksu cywilnego”. Trzecie posiedzenie (19 grudnia 2017 r.) poświęcono „analizie przedstawionych spraw na poprzednim posiedzeniu Zespołu” oraz „omówieniu niezbędnych zmian legislacyjnych w ustawach: Prawo geodezyjne i kartograficzne, Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego. Czwarte posiedzenie (i jak na razie ostatnie, ale kolejne jest już planowane na 27 marca) odbyło się 13 lutego 2018 r. i kontynuowano na nim „omówienie niezbędnych zmian legislacyjnych”. Posiedzenia drugie i trzecie były rejestrowane, dzięki czemu zapis ich przebiegu można znaleźć w internecie. Posiedzenia czwarte go nie rejestrowano. W związku z tym w dalszej części artykułu skupię się na posiedzeniu z 19 grudnia 2017 r., którego przebieg każdy może sobie obejrzeć na sejmowej stronie.

• Sprawy formalne

Pierwsza moja wątpliwość dotyczy samej nazwy Zespołu. W *Prawie geodezyjnym i kartograficznym* rozdział 6 nosi tytuł „Rozgraniczanie nieruchomości”. Nie wiadomo więc, dlaczego w nazwie Zespołu dopisano to zagadnienie jako odrębny byt. Może uznano, że zajmie się on tą sprawą w sposób szczególny?

I rzeczywiście w grudniu 2017 r. Zespół zajął się tym tematem, ale wybiórczo, bo w zasadzie głównie dyskutowano o działalności biegłych sądowych. Na sali obrad było 6 osób (!). Głos zabierali, oprócz przewodniczącego, pani sędzia, przedstawiciel Ministerstwa Infrastruktury, a także dwaj reprezentanci GUGiK-u: aktualny dyrektor Departamentu Nadzoru, Kontroli i Organizacji Służby Geodezyjnej i Kartograficznej Adolf Janowski oraz jego poprzednik Andrzej Zaręba (oba geodeci z wykształcenia).

Nie chciałbym, żeby to zabrzmiało protekcyjnie, ale radziłbym, aby wszyscy: przewodniczący, członkowie Zespołu, a także pozostali uczestnicy następnego spotkania, na początek przeczytali rozdział 6 *Pgik* oraz rozporządzenie ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej w sprawie *rozgraniczania nieruchomości* z 14 kwietnia 1999 r. Przed taką dyskusją warto byłoby także zapoznać się z przepisami o podziałach nieruchomości oraz o ewidencji gruntów i budynków (szczególnie w częściach do-

tyczących granic). Dopiero posiadając pełną wiedzę o stanie istniejącym, można usiąść w fachowym gronie do dyskusji na ten bardzo skomplikowany temat dotyczący granic nieruchomości oraz granic działek ewidencyjnych.

Podkreślam z całą stanowczością, że dyskusja powinna być prowadzona w fachowym gronie. Bezwzględnie należy zaprosić do współpracy parlamentarzystów geodetów. Ponadto na takie spotkanie powinni być zaproszeni reprezentanci biegłych sądowych, fachowców przeprowadzających rozgraniczenia w trybie administracyjnym, czyli wykonawców i wójtów, a także inspektorów z PODGiK, którzy kontrolują techniczną dokumentację rozgraniczeniową składaną do PZGiK.

Może warto też pomyśleć o kilku ekspertach w tej dziedzinie, jak np. dr inż. Dariusz Felcenloben, mgr inż. Zenon Marzec, sędziowie: Magdalena Durzyńska i Marian Wolanin, czy doświadczony biegły sądowy mgr inż. Leszek Cieciora (przewodniczący Klubu Biegłych Sądowych SGP). Dopiero w takim merytorycznym gronie można podyskutować o stanie istniejącym oraz propozycjach korekty obowiązujących przepisów.

Aby osadzić rozmowę w rzeczywistości prawnej, przedstawiam na marginesach kolejnych stron podstawowe regulacje dotyczące: rozgraniczania w trybie administracyjnym, rodzajów dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic, a także rozgraniczania w trybie sądowym.

W związku z tym, że w kc brakuje regulacji dotyczących czynności technicznych przy postępowaniu sądowym, logiczna jest zasada, która się w praktyce przyjęła, że czynności te w uzgodnieniu z sądem biegły powinien wykonywać według reguł wynikających z *Pgik* oraz rozporządzenia o *rozgraniczaniu nieruchomości*. Jedyna różnica polega na tym, że w trybie administracyjnym operat techniczny w pierwszej kolejności przyjmowany jest do PZGiK, a następnie wójt wydaje decyzję o rozgraniczeniu. Natomiast w trybie sądowym nie jest to najczęściej możliwe, bo prawdopodobnie są wariantowe rozstrzygnięcia. Jedno z nich sąd może przyjąć na ostatnim posiedzeniu i wtedy wyda postanowienie np. o rozgraniczeniu i zniesieniu współwłasności. Dopiero wówczas biegły może złożyć operat techniczny do PZGiK.

• Co stwierdził przewodniczący

Pora przejść do konkretów, poczynając od wypowiedzi przewodniczącego Zespołu. Część z tych stwierdzeń rozmi-

Przepisy

Tryb administracyjny

Aby można było ustosunkować się do prowadzonej dyskusji w Zespole, konieczne jest przypomnienie podstawowych przepisów z drobnym komentarzem. Na początek weźmy tryb administracyjny opisany w art. 31 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*:

„1. Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2. Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej.

3. Jeżeli jest brak danych, o których mowa w ust. 2, lub są one niewystarczające albo sprzeczne, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy.

4. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Ugoda zawarta przed geodetą posiada moc ugody sądowej”.

Jeśli nie dojdzie do ugody i nie ma podstaw do wydania przez wójta decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości, wójt umarza postępowanie i na wniosek strony przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi (art. 33 i 34).

Rodzaje dokumentów

Rozdział 2 rozporządzenia w sprawie *rozgraniczania nieruchomości* zatytułowany „Rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic” precyzyjnie i jednoznacznie określa, jakie dokumenty geodeta ma obowiązek wykorzystać przy ustalaniu przebiegu tych granic:

„§ 3. Podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości stanowią dokumenty:

- 1) stwierdzające stan prawny nieruchomości,
- 2) określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości.

§ 4. Dokumentami, o których mowa w § 3 pkt 1, są:

- 1) odpisy z ksiąg wieczystych lub odpisy dokumentów znajdujących się w zbiorze dokumentów,
- 2) wypisy aktów notarialnych,
- 3) prawomocne orzeczenia sądu i ugody sądowe,
- 4) ostateczne decyzje administracyjne.

§ 5. 1. Dokumentami, o których mowa w § 3 pkt 2, są:

- 1) dokumenty geodezyjne zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic:
 - a) szkice graniczne, protokoły graniczne, akty ugody,
 - b) zarysy pomiarowe z pomiaru granic,



Przepisy cd.

- c) szkice wyznaczenia granic działek wydzielonych w wyniku scalenia, wymiany gruntów lub w wyniku podziału nieruchomości,
- d) inne dokumenty pomiarowe, obliczeniowe i opisowe pozwalające na ustalenie przebiegu granic,
- 2) w razie braku dokumentów, o których mowa w pkt 1, mapy i plany obejmujące granice albo inne elementy pozwalające na odtworzenie lub analizę przebiegu granic, w szczególności:
- a) mapy jednostkowe nieruchomości,
 - b) mapy katastralne,
 - c) mapy scalenia i wymiany gruntów,
 - d) plany parcelacyjne,
 - e) mapa ewidencji gruntów,
 - f) mapa zasadnicza.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, stanowią podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości, jeżeli zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, z uwzględnieniem § 6 ust. 1.
3. Za podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości mogą służyć uwierzytelnione przez ośrodek dokumentacji kopie, wyrisy, odrisy, wypisy lub odpisy dokumentów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli zawierają dane o ich rodzaju, dacie powstania i wykonawcy.
- § 6.** 1. Dokumenty nie znajdujące się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym mogą stanowić podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości, jeżeli:
- 1) stanowią całość lub część operatu pomiarowego lub katastralnego,
 - 2) zawierają podpis wykonawcy i datę sporządzenia dokumentu lub istnieje możliwość ustalenia wykonawcy i takiej daty,
 - 3) można stwierdzić, że zostały one sporządzone w wyniku dokonania pomiarów na gruncie i użyte do opracowania mapy nieruchomości, której przebieg granic jest ustalany, lub nieruchomości bezpośrednio z nią sąsiadującej,
 - 4) zostały sporządzone przez osoby i organy, których wykaz stanowi załącznik 1 do rozporządzenia.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, lub ich kopie, potwierdzone przez geodetę, podlegają włączeniu do operatu rozgraniczeniowego.
- § 7.** Jeżeli brak jest dokumentów, o których mowa w § 5 i 6, za podstawę ustalenia przebiegu granic nieruchomości można przyjąć dokumenty określone w § 4, jeżeli zawierają dane o przebiegu granicy".
- Mimo że rozporządzenie to pochodzi z 1999 r., przygotowane było profesjonalnie, zawiera wszelkie niezbędne informacje oraz załączniki i jest w pełni aktualne.

ja się z rzeczywistością. Są to wątpliwe stereotypy, z którymi od ręki spróbuję się rozprawić.

●**Operat techniczny nigdy nie znajduje się w aktach sprawy i nie jest dostępny stronom (sąsiadom).** Nie ma żadnych przeszkód, aby podstawowe dokumenty, protokoły z wizji terenowej, szkice graniczne i obliczenia oraz kopie map były załącznikami do opinii biegłego. Moim zdaniem jest to możliwe, ale takie polecenie musi biegłemu wydać sędzia.

●**Biegli zastępują sąd, ustalając samodzielnie jakiś wynik.** Nieprawda. Biegły jest doradcą sędziego, który po konsultacjach i uzgodnieniach dotyczących trybu postępowania i niezbędnych czynności otrzymuje zlecenie i je realizuje.

●**To, że sprawy geodezyjne (ale nie tylko) ciągną się w sądach bardzo długo, wynika z większości przypadków z opieszałości biegłych.** Niewątpliwie gdyby były ustalone standardy postępowania dla każdego rodzaju spraw, to i sąd, i biegły mogliby działać szybciej. A standardy powinny być opracowane dla następujących asortymentów prac: ●rozgraniczanie nieruchomości, ●podziały nieruchomości, łącznie ze znoszeniem współwłasności, ●służebności przesyłu, ●służebności gruntowe, ●zasiedzenie nieruchomości, ●wznawianie znaków granicznych.

●**Według Kodeksu Napoleona granice były oparte na stabilizowanych na gruncie znakach granicznych, najczęściej granitowych słupach (co jest prawdą), a następnie te znaki zmieniły się na znaki osnowy geodezyjnej!** Nieprawda. Są to zupełnie inne punkty. Osnowa służy do pomiarów, a znaki graniczne pokazywały i pokazują punkty załamania granic nieruchomości.

●**Właściciele występują o rozgraniczenie, bo granica ewidencyjna została przesunięta lub błędnie wyrysowana.** Andrzej Zaręba wyjaśnił tę kwestię, opisując obowiązujące zaraz po wojnie metody zakładania ewidencji gruntów (najczęściej na fotomapach, bez udziału stron na gruncie, z dokładnościami kilkietrowymi). Trudno więc się dziwić, że na gruncie jest inaczej niż w ewidencji gruntów założonej wówczas wyłącznie do celów podatkowych. Z drugiej strony nie można się też dziwić właścicielom, którzy chcą realizować jakieś inwestycje i stwierdzają tego typu rozbieżności. Najczęściej dotyczy to nieruchomości, dla których granice według stanu prawnego nigdy nie były ustalone. W związku z tym postępowanie rozgraniczeniowe będzie pierwsze „w życiu” takiej nieruchomości. Oczywiście tryb rozgraniczeniowy można i trzeba

uproszczyć przez likwidację procedury administracyjnej. Całość prac, łącznie z zaakceptowaniem przebiegu granicy z udziałem stron, powinien przejąć geodeta uprawniony, a sprawy sporne i tak trafią do sądów.

●**Przewodniczący nigdy nie spotkał się z uzasadnieniem, dlaczego biegły skorzystał z takiego, a nie innego materiału źródłowego z zasobu. Jest to jakoby tajne.** Moim zdaniem w świetle cytowanego rozdziału 2 rozporządzenia o rozgraniczaniu nieruchomości nie ma żadnych powodów, aby biegły ukrywał, z jakich materiałów skorzystał, a jakie odrzucił ze względu na ich niejednoznaczność, małą dokładność lub inną wadę. Jeśli sędzia poleci mu, aby taką analizę dołączył do opinii, na pewno to zrobi. Nie można oczywiście wykluczyć sytuacji, w której nieuczciwy geodeta, przekupiony przez jedną ze stron, tendencyjnie wykorzysta materiały, które powinien odrzucić, a zatai dokumenty wiarygodne. Ale takie postępowanie ma krótkie nogi, bo najlepszym kontrolerem prac geodety są obydwie strony sporu i w każdej chwili oszustwo może zostać wykryte.

●Niecała prawda

Obecna na spotkaniu pani sędzia stwierdziła, że nie wie, czy do opinii dołączane są dokumenty techniczne. Jeszcze raz potwierdzam, że mogą być dołączane, jeśli sąd to zleci. Sędzia stwierdziła także, że jeśli opinia biegłego jest wątpliwa, to sąd nakazuje jej poprawienie lub powołuje nowego biegłego. Natomiast w skrajnych sytuacjach prezes sądu zwalnia biegłego. Jest jednak i druga strona medalu. Sam znam bowiem takie przypadki, kiedy sędzia nie słucha słusznych fachowych sugestii biegłego i prowadzi sprawę w zupełnie błędnym kierunku. Dlatego wiele razy wnioskowałem, aby organizować spotkania geodetów z sędziami i wspólnie dyskutować o wszystkich trudnych zagadnieniach, a jest ich naprawdę sporo.

Z kolei były dyrektor Departamentu Nadzoru, Kontroli i Organizacji SGiK w GUGiK mgr inż. Andrzej Zaręba stwierdził, że geodeta (biegły) jednoosobowo przesądza o tym, czy i jakie dokumenty wykorzystać, i nikt inny tego nie weryfikuje. Nie jest to cała prawda. Wiadomo, że inspektor kontroli z POD-GiK ma obowiązek i prawo sprawdzić dokumentację wyłącznie pod kątem technicznym. Natomiast przy trybie administracyjnym wójt, który wydaje decyzję o rozgraniczeniu, powinien dokonać kontroli sposobu ustalenia granicy. Celowo napisałem „powinien”, bo w większo-

ści gmin nie ma kto tego robić. Jak wiadomo jednak, głównymi weryfikatorami są tutaj strony postępowania. Natomiast w postępowaniu sądowym funkcję weryfikatora powinien pełnić sąd, żądając dołączenia do opisu podstawowych dokumentów technicznych i opisu sposobu ustalenia granicy, łącznie z wizją terenową (z udziałem geodety, sądu oraz wezwanych stron, czyli także sąsiadów).

• Andrzej Zaręba ocenia, że **często dokumentacja archiwalna jest wadliwa, dlatego najlepiej stwierdzić spokojny stan posiadania i go przyjąć**. Jeżeli kolega mówił tylko o postępowaniu przed sądem, to zgoda, bo sąd ma prawo tak postąpić. Ale, jak słusznie zauważyła pani sędzia, ten ostatni spokojny stan posiadania powinien trwać podobnie jak zasiedzenie, czyli 30 lat. Jeśli natomiast wypowiedź dotyczyła także postępowania w trybie administracyjnym, to konieczna byłaby zmiana przepisów, bo takiej opcji w art. 31 *Pgik* nie ma.

Sądzę, że sprawa ta ze względu na konieczność oceny, jaki był i ile trwał ten ostatni spokojny stan posiadania, powinna być jednak pozostawiona sądowi. W trybie administracyjnym mamy znacznie prostszy instrument, czyli zgodne oświadczenie stron, i tak chyba powinno pozostać.

• Przewodniczący pytał, czym jest granica prawna i **czy to, co mamy w zasobie, jest granicą prawną**, a także co jest ważniejsze: czy granica wyznaczona przez znaki geodezyjne, czy miedza. Andrzej Zaręba odpowiedział, że **granica prawna to granica ustalona w postępowaniu administracyjnym czy sądowym**. Stwierdził też, że **zawsze istnieje obowiązek stabilizacji punktów załamania takiej granicy znakami geodezyjnymi** (tak powinno być, ale niestety przy podziale nieruchomości już takiego obowiązku nie ma, można stabilizować, ale na odrębne zlecenie). Natomiast co do pierwszej części pytania przewodniczącego, to granice prawne, jeśli były ustalone, są ujawnione w EGiB, ale w większości są tam granice ewidencyjne, mało dokładne (o czym była już mowa).

• Biegły = etyka

Obecny dyrektor Departamentu Nadzoru, Kontroli i Organizacji SGiK w GUGiK mgr inż. Adolf Jankowski działałność biegłego podsumował hasłowo: „biegły = etyka”. Dlatego jest on **przeciwny podwójnej weryfikacji**. Z tego stwierdzenia wynika, że dyrektor uznaje tylko kontrolę sądu. Trzeba by tutaj założyć, że biegły nie popełnia błędów technicznych i PODGiK jego operatu już nie kontroluje, co jest bardzo ryzykowne. Jak już

wcześniej pisałem, kolejnej weryfikacji dokonują strony postępowania.

• Adolf Janowski stwierdził też, że **podstawą pracy biegłego powinien być operat przyjęty do zasobu**. Jak już wspomniałem, w wielu przypadkach nie jest to możliwe, bo często do końca sąd żąda wariantowych rozwiązań. Wówczas po wydaniu postanowienia biegły na wybrany wariant może sporządzić operat i złożyć go do zasobu. Rzeczywiście będzie problem, jeśli okaże się, że w operacie są jakieś błędy techniczne i nie da się go wprowadzić do zasobu. Rozwiązaniem mogłaby być wstępna (ale szybka, np. w ciągu kilku dni) kontrola techniczna tych wariantowych rozwiązań.

• Dyrektor Jankowski wyraził opinię, że **biegły przygotowuje opinię bez udziału stron**. Jeśli takie przypadki występują, to jest patologia. W każdym asortymencie prac biegły na polecenie sądu powinien wykonywać wszystkie czynności z udziałem stron pod ścisłym nadzorem sądu i często z jego bezpośrednim udziałem (wizje terenowe).

• Zwrócił też słusznie uwagę na **ogromny postęp technologiczny i dokładnościowy w geodezji**. Przeszliśmy od dokładności ± 3 m, przez $\pm 0,30$ m, następnie $\pm 0,10$ m, a już obecnie możemy mierzyć z dokładnością $\pm 0,01$ m. Słusznie też dyrektor zauważył, że 1 m kwadratowy atrakcyjnego gruntu, np. w Warszawie, kosztuje 7 tys. dolarów, a więc sprawa dokładnych granic jest niebagatelna. Są to argumenty za tym, aby założyć w Polsce pełnowartościowy kataster nieruchomości i pomierzyć z dużą dokładnością wszystkie granice.

• Dyrektor skrytykował też przepis, według którego **geodeta, nie wiedząc dokładnie, co jest w zasobie, wskazuje, jakie dokumenty chce z zasobu otrzymać**. W tej sprawie pełna zgoda. Nie tylko dla biegłych powinny zostać przywrócone stare zasady, że każdy geodeta zgłaszający pracę otrzymuje wszystkie niezbędne materiały.

• Jeszcze kilka wątpliwości

Przewodniczący stwierdził, że **często dwóch biegłych wskazuje inne granice prawne**. Nie ma takiej możliwości, bo granica prawna to granica ustalona i zatwierdzona w trybie administracyjnym (podziały, rozgraniczenia, scalenia) lub sądowym (podziały, rozgraniczenia, zasiedzenia). Natomiast dwóch biegłych może na podstawie odmiennej analizy dokumentów lub innych wskazań stron proponować nieco odmienny przebieg granicy do zatwierdzenia, a wójt czy sąd zdecydują, jaką ostatecznie przyjąć.

Przepisy cd.

Tryb sądowy

Sąd rozstrzyga sprawę o rozgraniczenie zgodnie z Księgą Drugą, Działem II Kodeksu cywilnego pt. „Treść i wykonywanie własności”.

„Art. 152. Właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Art. 153. Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Art. 154. § 1. Domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy.

§ 2. Korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania”.

Jak administracyjnie, a jak sądowo

Reasumując, ustalenie granicy w trybie administracyjnym i w trybie sądowym nie różni się tylko w pierwszym punkcie. W obu przypadkach w pierwszej kolejności geodeta musi sprawdzić, czy jest możliwość ustalenia granicy według stanu prawnego. Jeśli nie ma takiej możliwości, to:

1. W trybie administracyjnym ustala się granicę:

• według znaków, śladów granicznych map i innych dokumentów dotyczących jej przebiegu,

• a jeśli to też nie jest możliwe, według zgodnego oświadczenia stron lub jednej ze stron, jeśli druga nie złoży oświadczenia i nie kwestionuje przebiegu granicy; oczywiście nie jest dopuszczalne oświadczenie stron, w wyniku którego nastąpi nieformalne przeniesienie prawa własności do części nieruchomości.

2. W trybie sądowym ustala się granicę:

• według ostatniego spokojnego stanu posiadania,

• a jeśli to też nie jest możliwe, według wszelkich okoliczności, łącznie z dopłatami pieniężnymi; czyli sąd może przyjąć każde rozwiązanie, które będzie korzystne dla rozstrzygnięcia sporu i w maksymalnym stopniu będzie uwzględniać interesy obu stron. ■



• Kolejny temat poruszany przez przewodniczącego to **wiarygodność planów zagospodarowania przestrzennego do ustalania granic**. Prawdopodobnie chodziło tutaj o zrealizowane budowle i budynki wynikające z tych planów, bo stwierdził, że są to obiekty widoczne i można przebieg granic odnosić do ich położenia. Na to włączył się do dyskusji przedstawiciel Ministerstwa Infrastruktury, informując słusznie, że **mapy do celów projektowych nie zawierają granic prawnych, a tylko granice ewidencyjne** (czyli te mało dokładne). Wspomniał o wyjątku, kiedy budynek jest zlokalizowany w pobliżu granicy (jeśli są otwory okienne czy drzwiowe, to obowiązują odległość 4 m od granicy, a jak brak otworów, to 3 m).

Są liczne przykłady na to, że brak jednoznacznie ustalonych granic może spowodować kłopoty. Bywało już i tak, że po wzniesieniu budynku sąsiad złożył wniosek o rozgraniczenie i z odległości do granicy ewidencyjnej wynoszącej ponad 4 m zrobiło się 3,80 m do granicy prawnej. W konsekwencji sąd zlecił zamurowanie okien. W bardziej drastycznym przypadku właściciele otrzymali nakaz rozbiórki nowego domu! Sprawa ta wymaga także uregulowania, np. pozostawienia tolerancji 0,5 m w tych odległościach. Zgłasza-

łem taką poprawkę do *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*, ale jej nie przyjęto.

• Następną sugestią przewodniczącego to **uznawanie płotów czy murów za obowiązujące granice**. Nie jest to sprawa prosta. W wielu przypadkach właściciele korzystają z usług geodetów, którzy wytaczają parkany zgodnie z liniami granicznymi. Ale często sami budują parkany, nie przejmując się przebiegiem granicy. Albo świadomie cofają parkan od drogi, żeby założyć tam trawnik. Jeśli nigdy nie była ustalona granica prawna, a sąsiedzi uzgodnili, że postawią parkan, to taką granicę rzeczywiście da się uznać na zgodne oświadczenie stron (u wójta) albo jako ostatni spokojny stan posiadania (w sądzie). Ale znam przypadek, kiedy to pod nieobecność właściciela (wyjechał za granicę) sąsiad wszedł z parkanem 5 m w jego działkę i potem wojsował, aby mu to uznać. Czyli każda taka sprawa wymaga dokładnego zbadania i analizy.

• A jakby przyjąć definicję, że np. **granica prawna to granica ustalona w sposób prawny**? Chyba trochę za lakonicznie. Ostatnio dyskutujemy w naszym środowisku na ten temat i dostarczymy gotową pełną definicję.

• **Czy ewidencja gruntów daje szansę przywrócenia granicy, czy przywró-**

cenia posiadania? Dyrektor Jankowski wyjaśnił, że sprawy wznawiania znaków granicznych reguluje art. 38 ust.1-4 *Pgik*, a wyznaczenia punktów z ewidencji gruntów art. 39 ust. 5 *Pgik*. Natomiast o przywracaniu nie ma tam mowy.

• Przewodniczący **nigdy nie spotkał się z sytuacją, w której geodeta podawał, że błąd danej granicy wynosi tyle a tyle** (rzeczywiście takiej informacji właściciele nie otrzymują, a może powinni). Ale jeśli ustalona była granica prawna, a na gruncie jest inaczej, to trzeba wznosić znaki graniczne i przywrócić ten stan. Inaczej postąpić nie można.

• Do spokojnego stanu posiadania wrócił Andrzej Zaręba. Podał przykład, że **przy podziale nieruchomości powstają spory, bo geodeta, przyjmując granice dzielonej nieruchomości, wskazuje granice z ewidencji gruntów najczęściej inne niż są na gruncie, mimo że jest spokojny stan posiadania**. Sugeruje, że powinno się przyjąć ten spokojny stan posiadania. Ale praktykowane rozwiązanie jest takie, że geodeta ustala granice ewidencyjne na nowo według przepisów o EGIB i takie granice przyjmuje do podziału. Możliwe, że będą to właśnie te granice, o których mówi kolega Zaręba. Oczywiście najlepiej byłoby uprościć tryb postępowania

Komentarze na GeoForum.pl do wiadomości z 20 grudnia 2017 r. o posiedzeniu Parlamentarnego Zespołu

~Kika | 2017-12-20 14:45:08
Żenada to mało powiedziane na temat tego posiedzenia. Po pierwsze, widać po ilości biorących udział, jak ważna jest geodezja. Na temat kompetencji aż szkoda słów. Tłumaczą sobie nawzajem abecadło, bez zrozumienia, a meritum jest milczeniem!!!

~geodeta | 2017-12-20 14:56:25
Posiedzenie komisji totalny dramat! Żal tych ludzi.

~jeszcze biegły | 2017-12-20 15:47:24
Z jakiej jeszcze dziedziny, oprócz geodezji, biegli sądowni są weryfikowani przez panią Zosię z PODGiK, która ingeruje w ustalenia granic poczynione przez biegłego i każe mu przyjąć granice z EWmapy, aby nie naruszać konstrukcji działki, bo zmienia się powierzchnia sąsiadom? A to kłopot dla starosty, więc

pod rygorem nieprzyjęcia operatu (nieokluszulowania map dla sądu) nakazuje się biegłemu, jak ma przyjąć granice do swojej pracy na zlecenie sądu. Gdy odwołałem się do WINGiK-a, potem do WSA w Łodzi, a w końcu do NSA, przegrałem sprawę, bo wszystkie te organy stwierdziły, że zmieniając współrzędne punktu granicznego na właściwe, zmieniłem granice nieruchomości.

~xyz | 2017-12-20 17:12:34
Komisja jest naprawdę super. Mam tylko nadzieję, że będą długo tworzyć nam te przepisy. Aż strach pomyśleć, co będzie, jak po zrobieniu porządków w geodezji, zajmą się tworzeniem przepisów dla lekarzy czy pilotów.

~Aral | 2017-12-21 08:15:30
Dramat!!! Tylko pani sędzia wiedziała, o czym mówi, i mówiła sensownie.

~D.Pawłowska-Baszak | 2017-12-21 10:23:42
Najgorsza w tym jest próba uogólnienia i wrzucenia wszystkich biegłych do „jednego worka”. Oczywiście, że są biegli „mało biegli”, ale są również osoby wykonujące swoje opinie w sposób rzetelny. Niedopuszczalne jest stosowanie zasady zbiorowej odpowiedzialności, którą proponują członkowie Zespołu. Czy np. wszyscy lekarze są kompetentni? Czy nie chodzi o jednego lekarza do drugiego i każdy mówi co innego? Czy w związku z tym państwo podejmuje jakieś próby ograniczenia możliwości wykonywania przez nich zawodu? Może w sytuacji biegłych należałoby zastanowić się nad metodą ich doboru przez sądy. W mojej ocenie zwiększenie kontroli w stosunku do jakiejkolwiek grupy zawodowej skutkuje odwrotnie proporcjonalnym poczuciem

odpowiedzialności za wyniki wykonanej pracy.

~rozmarzony | 2017-12-21 10:43:38
Ta sprawa pokazuje, jak bardzo nasza branża odstaje od innych i jak bardzo wymaga gruntownego przemodelowania. Uprawnieni geodeci – w odróżnieniu od uprawnionych lekarzy czy diagnostów samochodów – nie mają rzeczywistych uprawnień, bo zależą od dziwaczного tworu, jakim jest zlepek PZGiK, EGIB i KW. Nie mamy urzędu katastralnego z prawdziwego zdarzenia. Ostatnio przetoczyła się fala dyskusji o sądach i generalnie powtarza się narzekanie na biegłych ze wszystkich dziedzin. Tylko że biegły z medycyny nie przeprowadza operacji wycięcia trzustki na zlecenie sądu, ale analizuje dokumentację i bada przebieg źle przeprowadzonej operacji. Biegły z komunikacji

rozgraniczeniowego i ustalić te granice przyjmowane do podziału jako granice prawne.

● Poruszony został jeszcze **problem zasiedzenia**. Przewodniczący zasugerował, że może rozgraniczenie i zasiedzenie dałoby się zastąpić jednym postępowaniem. Pani sędzia słusznie zdecydowanie zaprotestowała, uzasadniając, że są to zupełnie inne postępowania.

● Biegli sądowi do poprawki

W zasadzie przez całe posiedzenie Zespołu przewijały się stwierdzenia o słabej jakości opracowań i opinii wykonywanych przez biegłych sądowych z zakresu geodezji. Moim zdaniem jest to krzywdząca ocena, znam bowiem trochę to środowisko i uważam, że większość biegłych to doskonali fachowcy. Wiemy, że działają oni na zlecenie sądu i szereg decyzji wynika z tych zaleceń i poleceń, a nie z zaniechań biegłego. Oczywiście, jak w każdym środowisku, istnieje pewien margines osób, które nie powinny być biegłymi. Aby ograniczyć te przypadki, proponuję przyjęcie następujących zasad przy powoływaniu i funkcjonowaniu biegłych z zakresu geodezji:

- a) wiek 35-75 lat,
- b) wyższe wykształcenie geodezyjne,

c) minimum 5 lat pracy (w tym 3 lata w produkcji),

d) posiadanie uprawnień zawodowych z zakresów 1 i 2,

e) oprócz list okręgowych powinna być ustalona lista krajowa, na którą można być wpisanym np. po 3 latach nienaganną pracę jako biegły,

f) weryfikacja biegłych przez prezesów sądów w drodze egzaminów z udziałem ekspertów,

g) za błędne opinie odpowiedzialność finansowa,

h) w związku z tym obowiązkowe ubezpieczenia,

i) obowiązek przechowywania przez biegłego kopii dokumentacji i opinii przez 10 lat dla umożliwienia oceny jego dorobku,

j) obowiązek doskonalenia zawodowego (nowe przepisy, nowe technologie),

k) nieskazitelna opinia z poprzednich miejsc pracy,

l) posiadanie praw cywilnych i obywatelskich.

W przepisach powinno być wyraźnie zapisane, że biegły z zakresu geodezji jest równocześnie wykonawcą prac geodezyjnych i obowiązują go *Pgik* oraz pozostałe przepisy z zakresu geodezji, kartografii i gospodarki nieruchomościami. Fakt ten potwierdza tabela wy-

nagrodzeń dla biegłych zawierająca szereg czynności technicznych, ale niestety nie wszystkie. Przykładowo wymieniony jest tam tylko wstępny projekt podziału, ale o obliczeniach, wyznaczeniu w terenie projektu podziału, o ustaleniu i przyjęciu granic dzielonej nieruchomości, o pomiarach, o mapie z projektowanym podziałem – nie ma ani słowa.

Dlatego zdarza się, że sąd zleca biegłemu tylko opracowanie wstępnego projektu podziału i na tej podstawie wydaje postanowienie o podziale i zniesieniu współwłasności. A ponieważ zlecenia na pozostałe ww. czynności geodeta nie otrzymuje, to nie sporządza operatu technicznego i nie składa go do PZGiK. Oplakane skutki takiego postępowania wszyscy znamy.

● I co dalej?

W podsumowaniu całej tej dyskusji przewodniczący stwierdził: „**wyduje się, że celem postępowania rozgraniczeniowego powinno być doprowadzenie do spokojnego stanu użytkowania**”. Jest to ciekawa propozycja, szczególnie że w 99% przypadków sąsiedzi są ze sobą skłócenii. Zgodnie z przepisami sąd może ustalić granicę według ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeśli taki

ds. prawa geodezyjnego i rozgraniczeń nieruchomości

bada wrak, sprawdza jakość usługi skarżonego mechanika. A w geodezji nauczono się, że biegły wykonuje w rzeczywistości same usługi, np. mapy do zasiedzenia, podziały do zniesienia współwłasności, ustala granice, zamiast oceniać ustalenie. I wielu nie zgłasza tych prac na dodatek.

~slaw woj | 2017-12-21 15:51:10

Uczestnicy postępowania sądowego znakomicie weryfikują opinie biegłych. Niejednokrotnie spotkałem się, że zainteresowany zleca konkurencji zweryfikowanie opinii. A „życzliwi” geodeci z dziką radością to robią. Efekt jest taki, że rośnie poparcie dla „reform sądu”. Ale w konkretnej sprawie nic się nie zmienia oprócz kasy dla mecenasów. W tym roku miałem sytuację, że kobieta w sprawie o rozgraniczenie udała się o opinię do geodety powiatowego,

który też jest biegłym. Co ciekawe, zeznała przed sądem, kto jej pomagał. Od tego czasu inaczej patrzę na „kolegów po fachu”.

~Doświadczona | 2017-12-23 09:18:34

Rozgraniczenia w postępowaniu administracyjnym w takiej formie jak obecnie nie mają sensu. Jeżeli nie można wykonać wznowienia przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego, to rozgraniczeniem powinny zajmować się tylko i wyłącznie sądy. Posiadają 3 płaszczyzny postępowania (mówiła o tym p. sędzia na spotkaniu w Sejmie). Taka dyskusja pana Jankowskiego i pana Zaręby nie uzdrowi sytuacji.

~romarzony | 2017-12-23 10:34:28

Biegli powinni wykonywać opinie poza PZGiK, a nie świadczyć usługi. W moim po-

wiecie panuje pogląd, że mapa do zasiedzenia nie może wykonać geodeta, tylko biegły, w toku postępowania. Ale już w sąsiednim wniosku o zasiedzenie czy zniesienie współwłasności bez mapy od geodety z propozycją wnioskującego będzie przez sąd odrzucony. Wolę drugi wariant.

~xyz 2017-12-23 | 11:49:16

Źródło problemu, podobnie jak w przypadku innych problemów w geodezji, tkwi w rozwiązaniach systemowych. Jeśli nasze państwo naprawdę chce chronić prawo własności nieruchomości, musi to zadeklarować i realizować. Bo obecnie buduje bazy danych i poświęca wszelkie wartości temu celowi. Musi powstać odrębna instytucja katastru, która będzie niezależna od administracji ogólnej i jej jedynym zadaniem

powinno być pilnowanie granic. Musi zatrudniać fachowców, dokumentację dla tych potrzeb muszą robić profesjonalści. Musi powstać jedna prawna formuła określania granic dla katastru wynikająca z prawa cywilnego, a nie z potrzeb zasilania baz danych. Muszą być określone zasady obrotu nieruchomościami uwzględniające potrzeby katastru jako rejestru publicznego (domniemanie zgodności ze stanem prawnym, obowiązek korzystania i aktualizowania itp.). Status rejestru musi wynikać nie z zapisów dyrektywy, a z procedur i wymogów formalnych. Domyślnie jedynym legalnym źródłem informacji o granicach ma być procedura ustalania granic na potrzeby katastru, a sądy mają się ograniczać jedynie do kontrolowania, czy procedura została zrealizowana prawidłowo.

Wybór i skróty redakcji

istniał. Przewodniczący proponuje nową kategorię „spokojny stan użytkowania”. A co z posiadaniem i własnością? Oświadczył też, że cztery strony uczestniczące w spotkaniu zbliżyły się w swoich poglądach na omawiane sprawy i jest szansa na opracowanie dobrego projektu przepisów, co pozwoli na zmniejszenie obciążenia sądów.

Nie ma wątpliwości, że spotkanie zespołu można uznać wyłącznie za naradę edukacyjną. Wyjaśniano sobie pewne pojęcia i procedury. Udzielano odpowiedzi na pytania i wątpliwości przewodniczącego. Z podsumowania nie wynika jednak, że przewodniczący w pełni ogarnął omawianą tematykę. Nie widzę także zagadnień i zbliżenia stron w dążeniu do opracowania koncepcji przepisów. Przebieg prac Zespołu wskazuje wyraźnie, że jego działalność w dotychczasowej formie może spowodować więcej szkód niż korzyści.

Gdyby ktoś mnie zapytał, jakie kroki należy podjąć w dyskutowanej materii, to rada byłaby następująca:

1. Trzeba uzyskać konkretne odpowiedzi na następujące pytania: Jaką tematyką ma zająć się powołany zespół? Czy to ma być nowelizacja całego *Pgik*? Czy ma dotyczyć tylko rozgraniczeń w postępowaniu sądowym? A może wszystkich zagadnień rozpatrywanych przez sądy z udziałem biegłych sądowych lub jeszcze czegoś innego?

2. Po ustaleniu tego zakresu zmian konieczne będzie przygotowanie też obejmujących wybraną tematykę.

3. Kolejny krok to ustalenie, które przepisy należy znnowelizować i pod jakim kątem (niewątpliwie usprawniającym i upraszczającym procedury oraz ograniczającym biurokrację, ale to trochę za mało informacji).

4. Następnie powinien zostać powołany zespół ekspertów (doświadczeni geodeci i prawnicy znający tę tematykę) w celu opracowania projektu znnowelizowanych przepisów.

5. Tak opracowane projekty powinny zostać poddane szerokiej społecznej konsultacji, zanim zostaną przyjęte przez Sejm (ustawy) czy poszczególnych ministrów (rozporządzenia).

Bogdan Grzechnik

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),
rzecznik majątkowy, pośrednik
w handlu nieruchomościami, twórca stałych
uprawnień i pierwszy przewodniczący
Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku,
pracownik administracji geodezyjnej,
w tym szczebla centralnego, wykonawca
wielu prac, współwłaściciel firmy Grunt,
spółecznik, aktywny działacz SGP i GIG,
której wiele lat prezesował

Wyroki sądów administracyjnych

Nie igrać z granicą prawną

Przez 30 lat sąsiedzi byli pewni, że wiedzą, jak biegnie granica między ich działkami, aż przyszła modernizacja EGiB. Nad sprawą, która z tego wynikała, pochylił się niedawno WSA w Łodzi.

Przez lata właściciele sąsiednich działek 450 i 451 byli przekonani, że dobrze znają przebieg dzielącej ich granicy. Została ona ustalona w wyniku postępowania rozgraniczeniowego zakończonego postanowieniem sądu rejonowego w 1983 r. zgodnie z mapą biegłego geodety. Następnie potwierdziło ją postanowienie sądu rejonowego z 1985 r. w postępowaniu znoszącym współwłasność. Właściciele byli pewni, że taki przebieg granicy jest również w zasobie geodezyjnym, o czym świadczyły kopie map ewidencyjnych z 1992 i 2006 r.

Sytuacja zmieniła się w 2013 r., gdy na terenie powiatu przeprowadzono... modernizację ewidencji gruntów i budynków! W jej wyniku powierzchnia jednej z działek zmniejszyła się o 60 m kw. Nietety, właściciel zorientował się dopiero wtedy, gdy procedury związane z modernizacją już się zakończyły. W związku z tym w 2016 r. złożył do starosty wniosek o aktualizację EGiB, podpierając się wspomnianą dokumentacją sądową z lat 80.

Starosta wydał jednak decyzję odmowną. W uzasadnieniu wyjaśnił, że modernizacja z 2013 roku została przeprowadzona poprawnie, a wykonawca tych prac przyjął przebieg granic na podstawie danych zawartych w opracowaniu geodezyjnym wykonanym na potrzeby scalenia i wymiany gruntów z 1982 r. Geodeta nie dotarł do żadnych innych opracowań dotyczących tej granicy – twierdzi starostwo. Jeśli zaś chodzi o dokumenty przedstawione przez właściciela nieruchomości, urzędnik orzekł, że nie spełniają one wymaganych przez aktualne przepisy kryteriów, by mogły być podstawą do dokonania zmian w EGiB. Na przedłożonej mapie biegłego sądowego podano bowiem miary, jednak na ich podstawie nie jest możliwe jednoznaczne wyznaczenie położenia punktów granicznych z powodu niezgodności tych miar z miarami czołowymi działek.

Właściciel nieruchomości odwołał się do wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, ale ten zgodził się z argumentami starostwa. Sprawa trafiła więc do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Łodzi, a ten wyrokiem z 11 stycznia 2018 roku [sygn. akt III SA/Łd 942/17] uchylił zaskarżone decyzje starosty oraz WINGiK-a. W ocenie sądu organy administracji nie wyjaśniły dokładnie stanu faktycznego. Przede wszystkim nie wyjaśniły, jak zmieniał się przebieg granicy pomiędzy działkami nr 450 i 451 przed i po modernizacji, a także na podstawie jakich dokumentów ujawniono w ewidencji granicę przed modernizacją. Kwestie te mają zasadnicze znaczenie w świetle zarzutów podnoszonych przez skarżącego – zaznaczył WSA.

Sąd odniósł się także do argumentu starostwa, że poprzednia granica nie mogła być przeniesiona do nowej bazy ewidencyjnej utworzonej w wyniku modernizacji, gdyż nie spełnia wymogów rozporządzenia ws. EGiB. W ocenie WSA **nie może być tak, że dokonuje się zmiany przebiegu granicy działek ustalonej w postępowaniu sądowym tylko dlatego, że poprzednia granica nie może być przeniesiona do nowej bazy ewidencyjnej z uwagi na niespełnienie wymogów rozporządzenia**. Oznacza to bowiem podważenie mocy wiążącej orzeczenia sądowego i tworzenie nowego stanu prawnego.

WSA przypomniał, że do zadań starosty należy utrzymywanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. w zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że przyjęcie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej do PZGiK nie zwalnia organów prowadzących ewidencję z oceny tej dokumentacji jako środka dowodowego mającego stanowić podstawę wprowadzenia zmiany. Dane wprowadzone w wyniku modernizacji nie są danymi niewzruszalnymi, a w pojęciu „aktualizacji EGiB” mieści się także usuwanie (prostowanie) błędnych wpisów bazy danych ewidencyjnych.

Dlatego – zdaniem WSA – obowiązkiem organów było dokładne sprawdzenie prawidłowości przeprowadzenia modernizacji i wyjaśnienie, dlaczego doszło do zmiany przebiegu granicy. W ocenie sądu kwestia ta nie została szczegółowo wyjaśniona. Orzeczenie nie jest prawomocne.

Jerzy Królikowski