Bogdan Grzechnik radzi



•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 lokalizowany w pobliżu granicy (jeśli są otwory okienne czy drzwiowe, to obowiązuje 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. Zgłaszałem taką poprawkę do *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*, ale jej nie przyjęto.

•Następna sugestia przewodniczącego to **uznawanie płotów czy murów za obowiązujące granice**. Nie jest to sprawa prosta. W wielu przypadkach właściciele korzystają z usług geodetów, którzy wytyczają 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 wojował, 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 przywrócenia 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 wznowić 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 sądowi 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 zmieni się powierzchnia sąsiadom? A to kłopot dla starosty, więc pod rygorem nieprzyjęcia operatu (nieoklauzulowania 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 wora". 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 chodzimy od 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 gruntowego przemodelowania. Uprawnieni geodeci – w odróżnieniu od uprawnionych lekarzy czy diagnostów samochodów – nie mają rzeczywistych uprawień, bo zależą od dziwacznego 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 nienagannej pracy 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 wynagrodzeń 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. Opłakane skutki takiego postępowania wszyscy znamy.

• I co dalej?

W podsumowaniu całej tej dyskusji przewodniczący stwierdził: „**wydaje 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 skłóceni. Zgodnie z przepisami sąd może ustalić granicę według ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeśli taki

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.

~rozmarzony | 2017-12-23 10:34:28
Biegli powinni wykonywać opnie poza PZGiK, a nie świadczyć usługi. W moim powiecie panuje pogląd, że mapy do zasiedzenia nie może wykonać geodeta, tylko biegły, w toku postępowania. Ale już w sąsiednim wniosek 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, dokumentacje dla tych potrzeb muszą robić profesjonaliści. 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 dyrektyw, 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