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 zamiar 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 tez obejmujących wybraną tematykę.

3. Kolejny krok to ustalenie, które przepisy należy znowelizować 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 znowelizowanych 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), rzeczoznawca 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, społecznik, 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 wynikła, 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. Niestety, 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 stycznie 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