



Komentarz do opisanego w GEODECIE wyroku WSA w Gliwicach ws. podziałów „przez potrącenie”



Biurokracja czy bezmyślność

Całe lata funkcjonowała zasada podziałów „przez potrącenie” i nagle ktoś szuka dziury w całym. Może jeszcze trzeba będzie anulować wszystkie podziały pod drogi, autostrady i koleje z ostatnich 5 lat? Pikanterii sprawie dodaje to, że wydzielana działka ma 6 m kwadratowych!

W artykule „Wątpliwe podziały przez potrącenie” (GEODETA 7/2018) redakcja zasygnalizowała bulwersującą sprawę, jaka miała miejsce w województwie śląskim. Wszystko zaczęło się od tego, że prezydent Rybnika odmówił wykonawcy przyjęcia do PZGiK operatu podziałowego. Wykonawca odwołał się od tej decyzji. Stanowisko prezydenta podtrzymał w 7-stronicowej decyzji śląski WINGiK Mirosław Puzia. Już sama objętość dokumentu zdaje się świadczyć o wątpliwych zarzutach, skoro trzeba je uzasadniać aż na tylu stronach!

Zainteresowany geodeta nie poddał się jednak i złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Niestety, 11 czerwca br. WSA skargę oddalił. W uzasadnieniu wykorzystał argumenty WINGiK-a i ciekawie ocenił ustawę o gospodarce nieruchomościami (*uogn*) oraz rozporządzenie RM ws. podziałów, nazywając je „zaszłościami”. A oto kuriozalny tekst: „Skoro praca geodezyjna wykonywana była w 2017 r., to należało dostosować się do standardów i wymogów obowiązujących w tym właśnie czasie, a nie powoływać się na zaszłości sprzed wejścia w życie wskazanego rozporządzenia i na fakt tolerowania przez prowadzącą pewnych niedokładności w starych danych ewidencyjnych”.

Muszę przyznać, że pierwszy raz spotykam się z takim wybiórczym traktowa-

niem obowiązujących przepisów, i to na dodatek przez sąd!

Na szczęście będzie jeszcze możliwość zaskarżenia tego wyroku do NSA. Mam nadzieję, że tam dojdzie do obiektywnej oceny sytuacji i uwzględnione zostaną wszystkie przepisy. Zarówno te dotyczące podziałów nieruchomości polegających na wydzieleniu działek o powierzchni do 33% całkowitej powierzchni, jak i te o standardach oraz te o modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

Cały ciąg zdarzeń został przez redakcję GEODETY tylko pokrótce zrelacjonowany, postaram się więc teraz dokładniej przedstawić problem i merytorycznie go ocenić, korzystając ze swego wieloletniego doświadczenia z pracy w administracji, a później w produkcji. Problem sprowadza się w istocie do odpowiedzi na następujące pytanie: Czy dla każdej nieruchomości (budowlanej, rolnej lub leśnej) wolno zastosować tryb uproszczony obliczania powierzchni, jeśli z pierwotnej nieruchomości wydzielamy działki o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 33% powierzchni dzielonej nieruchomości? Inaczej mówiąc, czy po wydzieleniu i pomiarzeniu tych wydzielonych działek według wszelkich reguł i standardów, możemy pozostałe pole powierzchni obliczyć przez odjęcie powierzchni tych wydzielonych działek (nie zajmując się ani punktami za-

łamania granic tej pozostałej części, ani obliczaniem powierzchni ze współrzędnych)? I na te pytania spróbujemy sobie odpowiedzieć, opierając się na stosownych przepisach ustawowych i wykonawczych.

• Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Zacznijmy od najważniejszej regulacji dotyczącej tego zagadnienia, czyli od ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. z późn. zm., której rozdział 1. działu III nosi tytuł „Podziały nieruchomości”:

„Art. 92. 1. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha”.

Mamy więc jasność, że ustawa dotyczy terenów budowlanych oraz w szczególnych przypadkach gruntów rolnych (do 0,3000 ha i nowych dróg).

● Rozporządzenie ws. podziałów

Na podstawie delegacji uogn wydany został akt wykonawczy o podziałach ww. nieruchomości. Jakże interesujące nas treści zawiera zatem rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości z 7 grudnia 2004 r.?

„§ 6. 1. Do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, o której mowa w art. 97 ust. 1a pkt 8, przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:

1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;

2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

2. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z danymi wykazanymi w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

3. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2”. (...)

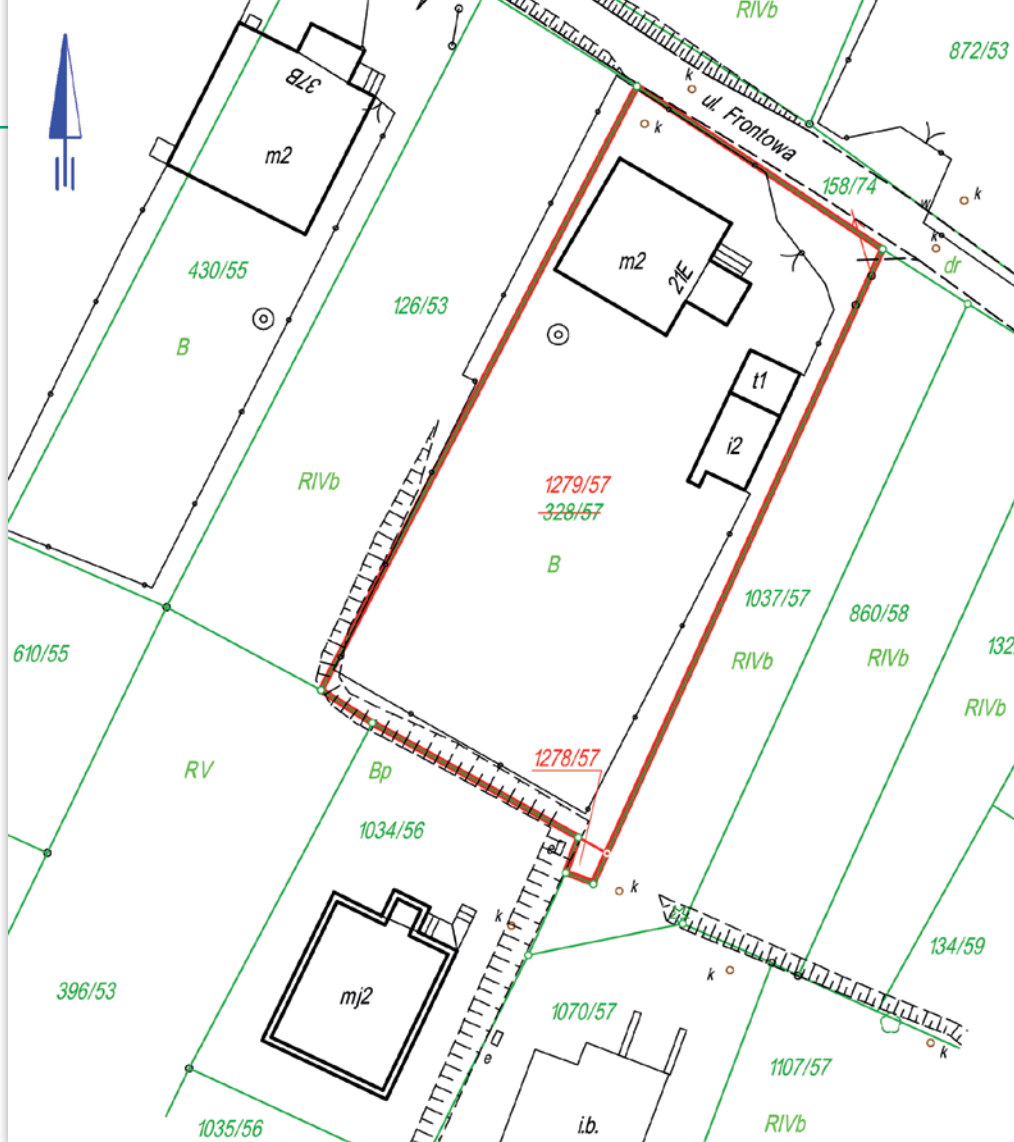
„§ 7. 1. Z czynności przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi sporządza się protokół, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5”. (...)

„§ 8. 1. Jeżeli podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi, przepisy § 6-7 stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału.

2. Przed odcinek granicy nieruchomości, o którym mowa w ust. 2, rozumie się odcinek wyznaczony przez dwa najbliższe punkty załamania granicy”.

Żadnych wątpliwości co do wydzielenia działek o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi nie pozostawia § 8 tego rozporządzenia. W takich przypadkach przepisy § 6 i § 7 stosuje się wyłącznie do odcinków granic, do których dochodzą projektowane granice podziału. Czyli nie zajmujemy się pozostałymi odcinkami granic dzielonej nieruchomości ani punktami załamania tych granic. Przyjmujemy je więc z istniejącej EGiB, niezależnie od tego, jaki jest ich status dokładnościowy.

W rozporządzeniu nie podano, w jaki sposób obliczamy powierzchnię działek, gdyż w świetle ww. regulacji jest to jas-



Mapa z projektem podziału działki 328/57 na dwie działki: nr 1279/57 o powierzchni 1080 m kw. oraz 1278/57 o powierzchni 6 m kw. Sprawę rozstrzygał WSA w Gliwicach

ne i oczywiste. Powierzchnie wydzielonych działek (do 33%) obliczamy ze współrzędnych określonych z wymaganymi w przepisach o EGiB dokładnościami, a pozostałą powierzchnię możemy obliczyć w dwojaki sposób. Albo przez odjęcie powierzchni wydzielonych działek, albo ze współrzędnych pozyskiwanych w części ze starej EGiB oraz w części z naszych projektowanych punktów załamania nowych granic. Wyniki tych obliczeń będą identyczne. Warunek jest tylko taki, że w starej ewidencji współrzędne punktów muszą istnieć.

● Rozporządzenie ws. standardów

Kilka przydatnych w omawianym przypadku regulacji zawiera również rozporządzenie MSWiA w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z 9 listopada 2011 r.

„§ 6. 1. Przy wykonywaniu geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych wykorzystuje się materiały

PZGiK, jeżeli wyniki analizy tych materiałów, przeprowadzone przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych, zwanego dalej „wykonawcą”, pod względem dokładności, aktualności i kompletności, wskazują na ich przydatność do wykonania pomiarów”. (...)

„§ 68. 1. W roboczej bazie danych ujawnia się pole powierzchni działki ewidencyjnej obliczone na podstawie wyników pomiaru, jeżeli:

1) pomiar punktów granicznych tej działki wykonany został z większą dokładnością niż pomiar będący źródłem danych ewidencyjnych pozyskanych z PZGiK;

2) w materiałach PZGiK brak jest dowodów wskazujących, że pomiar będący źródłem danych ewidencyjnych poprzedzony był ustaleniem położenia punktów granicznych.

2. W przypadku gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 1, w roboczej bazie danych ujawnia się pole powierzchni działki ewidencyjnej obliczone na podstawie pomiaru, jeżeli różnica między polem powierzchni obliczonym a polem powierzchni działki ewidencyjnej ujawnionym w ewidencji gruntów



i budynków przekracza wartość obliczoną według wzoru:

$$dP_{max} = m_p \sqrt{\frac{1}{8} \times \sum_{i=1}^n d_{i-1, i+1}^2}$$

w którym:

m_p – oznacza błąd średni położenia punktu granicznego,

$d_{i-1, i+1}^2$ – najkrótszą przekątną znajdującą się naprzeciw punktu o numerze i -tym”. (...)

„§ 77. 7. Jeżeli podział nieruchomości rolnej lub leśnej polega na wydzielaniu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi:

1) na mapie z projektem podziału nieruchomości wykazuje się mapę przeglądową zawierającą granice całej nieruchomości oraz granice projektowanego podziału w skali dostosowanej do obszaru nieruchomości, nie mniejszej niż 1:10 000, i dodatkowo wykazuje się granice wydzielanych działek ewidencyjnych i związanych z nimi obiektów ewidencyjnych w skali zapewniającej czytelność rysunku mapy, nie mniejszej niż 1:5000;

2) pole powierzchni działek wydzielanych oblicza się zgodnie z zasadami określonymi w § 68 ust. 2, zaś pole powierzchni pozostałej części działki podlegającej podziałowi może być obliczone jako różnica pola powierzchni tej działki i sumy pól powierzchni działek wydzielanych i zapisane z taką samą precyzją zapisu jak pole powierzchni działki podlegającej podziałowi, wykazane w ewidencji gruntów i budynków”.

Rozporządzenie w sprawie standardów technicznych jednoznacznie w § 6 ustaliło, że geodeta wykonujący zleconą pracę geodezyjną może wykorzystać istniejące w PZGiK materiały, pod warunkiem że są one przydatne do wykonania pomiarów. Musi więc dokonać analizy i oceny tych materiałów, na dodatek za darmo, bo takiej pracy nikt mu nie zlecił. Ale to jest odrębny temat, który należałoby przeanalizować, czyli odpowiedzieć na pytanie, czy istnieją podstawy, aby częściowo inwestor, a w większości wykonawca prac geodezyjnych zastępował organy państwowe odpowiedzialne za jakość i bieżącą aktualizację rejestrów publicznych, ponosząc koszty tych prac. Nie mówiąc o opóźnieniu w ten sposób realizacji wielu inwestycji. Na pewno kiedyś do tej sprawy wrócę, ale teraz nie odbiegajmy od głównego tematu.

W § 68 rozporządzenia podano kryteria dokładnościowe obliczania pola powierzchni działki ewidencyjnej. Tak naprawdę kryteria te powinny dotyczyć głównie modernizacji EGİB. Zgodnie

z § 77 ust. 7 rozporządzenia przepis ten ma zastosowanie w przypadku działek wydzielanych (do 33%), ale został wyłączone z obliczania powierzchni pozostałej części dzielonej nieruchomości, którą można obliczyć przez odjęcie.

Zapis ten stanowi analogię do treści § 8 rozporządzenia o podziałach nieruchomości. Z tego, co wiem, w projekcie standardów autorzy zamierzali skorygować i doprecyzować zapisy dotyczące podziałów nieruchomości budowlanych. Komisja prawnicza Rady Ministrów sprzeciwiła się jednak temu, sugerując, że można to zrobić, ale przez nowelizację rozporządzenia i podziałach. Dlatego w § 77 ust. 7 dopisano, że dotyczy on tylko nieruchomości rolnej i leśnej. Natomiast nie zamieszczono tu wzmianki o tym, że wykonawca analizuje i w miarę potrzeby ustala i mierzy odcinki granic, do których dochodzą projektowane granice podziału, gdyż zawarto to pośrednio w § 68. W mojej ocenie obydwa przepisy: o podziałach i o standardach, regulują w oczywisty i identyczny sposób podziały nieruchomości, w których wydzielane są działki o łącznej powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi.

• Rozporządzenie ws. ewidencji

Kolejny interesujący nas akt wykonawczy to rozporządzenie MRRiB w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. Jest ono bardzo ważne, ale posiada tę samą rangę co pozostałe wcześniej wymienione rozporządzenia: o podziałach czy o standardach. Co prawda, niektórzy twierdzą, że rozporządzenia Rady Ministrów (np. o podziałach) są ważniejsze od rozporządzeń ministrów, ale niech nad tym debatują prawnicy, a my zajmijmy się naszym tematem.

W związku z tym, że w opisanej sprawie podstawą zarzutów przeciwko wykonawcy prac jest podobno naruszenie przepisów tego rozporządzenia, wymaga ono szczegółowego przeanalizowania.

Według § 54 i § 55 to starosta odpowiada za okresowe weryfikacje danych ewidencyjnych zgodnie z dokumentami źródłowymi oraz zgodnie ze stanem faktycznym w terenie. Gdyby zadanie to było w ramach modernizacji w pełni zrealizowane, wykonawcy nie musieliby tego robić za starostów.

„§ 61. 1. Numerycznego opisu granic jednostek ewidencyjnych, obrębów oraz działek ewidencyjnych dokonuje się za pomocą odpowiednich zbiorów punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy zostało określone na podstawie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych z błędami średnimi nieprzekraczającymi

0,30 m, w sposób zapewniający odwzorowanie położenia i kształtu tych obiektów przestrzennych oraz wzajemnego powiązania między nimi”.

Natomiast § 61 i § 62, których naruszenie zarzuca się wykonawcy, nie dotyczą sytuacji wydzielania działek o wielkości do 33% powierzchni! Nie ma wątpliwości, że uproszczone zasady obejmują zarówno tereny budowlane (ustawa o gospodarce nieruchomościami i przepis wykonawczy), jak i tereny rolne i leśne (rozporządzenie o standardach).

Nie wiem, czy zwolennicy stosowania rygorów dokładnościowych (administracja) w stosunku do wykonawców prac geodezyjnych zauważyli, jak łagodnie ich samych potraktowali autorzy rozporządzenia ws. EGİB. Bo okazuje się, że przy modernizacji ewidencji gruntów zgodnie z § 82 rozporządzenia, na wniosek WINGiK-a, Główny Geodeta Kraju może wyrazić zgodę na zwiększenie wartości błędu średniego położenia punktów granicznych względem osnowy geodezyjnej 1 klasy. Czyli zamiast 0,30 m może być np. 0,50 m i też będzie wspaniale.

Warto chyba jeszcze zwrócić uwagę na § 83 rozporządzenia, z którego wynika, że dane ewidencyjne zachowują swoją ważność (nawet jeśli są mało dokładne) do czasu wykonania modernizacji. Pytanie tylko, do której modernizacji: drugiej, trzeciej czy piątej? Bo przy wielu modernizacjach granicami się ani nie przejmowano, ani nie zajmowano. Ciekaw jestem, czy śląski WINGiK dopilnował, aby przy wszystkich modernizacjach w województwie zrealizowano ustalenia § 61 i § 62 rozporządzenia ws. EGİB.

• GGK mówi swoje

A teraz przyjrzyjmy się (w porządku chronologicznym) poszczególnym dokumentom krążącym w tej sprawie.

Jako pierwsze – jeszcze przed wybuchem całej afery – pojawiło się stanowisko GGK Kazimierza Bujakowskiego z 28 października 2015 r. przedstawione w odpowiedzi na pismo geodety uprawnionego, który jest głównym obwinionym w decyzjach z 2017 roku. GGK napisał w nim: „(...) pragnę zauważyć, że zarówno przepisy ustawy, jak i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r., w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (DzU z 2004 r., Nr 268, poz. 2663), w tym §§ 6-8, na które Pan się powołuje w swoim wystąpieniu, nie regulują sposobu obliczania pola powierzchni tej części nieruchomości podlegającej podziałowi, która pozostaje po wydzieleniu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni do 33% całej powierzchni nieruchomości, zwanej dalej

»pozostała część«. W ocenie Głównego Geodety Kraju, w takich przypadkach, przy obliczaniu pola powierzchni pozostałej części można stosować, na zasadach analogii, metodę wskazaną w § 77 ust. 7 pkt 2 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych”.

Jakby komuś tych wyjaśnień było mało, to w piśmie z 17 marca 2018 r. – już po decyzjach prezydenta miasta Rybnika i śląskiego WINGiK-a – inny GGK podtrzymał ww. stanowisko poprzednika („w przypadku opracowywania projektu podziału nieruchomości, do którego mają zastosowanie uregulowania ustawy o gospodarce nieruchomościami”). Pismo będące odpowiedzią dla Stowarzyszenia Geodetów Ziemi Wodzisławskiej, które 31 stycznia 2018 r. wystąpiło o ujednoczenie stanowiska organów rządowych w tej sprawie, z upoważnienia GGK podpisał dyrektor Departamentu Nadzoru Kontroli i Organizacji SGiK Adolf Jankowski.

Moje stanowisko, zbieżne z tymi piśmami, wyraziłem w komentarzu do rozporządzenia o podziałach. Dodam jeszcze, że jako wieloletni dyrektor Biura Nadzoru w GUGiK nie wyobrażam sobie, abyśmy jako centralny organ geodezyjny kiedykolwiek tolerowali tego typu biurokratyczne zachowania służby geodezyjnej, jakie prezentują prezydent Rybnika i śląski WINGiK.

Obecnie GGK musi zawsze zastrzec (i tak też czyni), że nie ma kompetencji do dokonywania powszechnej wykładni obowiązujących przepisów prawa. Ale mimo to wyraża swoje stanowisko, które – moim zdaniem – powinno być przez geodetów, a także przez administrację geodezyjną uznawane za obowiązujące, a nie ignorowane.

• A prezydent Rybnika swoje

Przyczyną całego zamieszania jest decyzja prezydenta Rybnika z 7 września 2017 r. o odmowie przyjęcia operatu geodety uprawnionego do PZGiK. Główny powód odmowy to obliczenie powierzchni działki nr 1279/57 przez potrącenie. Zgodnie z dokumentami (m.in. mapa przedstawiona w tym artykule) działka nr 328/57 o pow. 0,1086 ha została podzielona na dwie: nr 1278/57 o powierzchni 0,0006 ha i nr 1279/57 o powierzchni 0,1080 ha. Powierzchnia działki 1279/57 została obliczona przez potrącenie. Zdaniem urzędników prezydenta powierzchnia ta powinna być obliczona zgodnie z § 61 i § 62 rozporządzenia ws. EGIB na podstawie zbiorów punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy zostało określone na podstawie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych z błędami średnimi nieprzekraczającymi 0,30 m.

Geodeta uprawniony ustosunkował się do zastrzeżeń z protokołu weryfikacji operatu technicznego 14 sierpnia 2017 r., stwierdzając, że nie zgadza się z wytkniętymi mu nieprawidłowościami, gdyż podział wykonał zgodnie z rozporządzeniem ws. podziałów. Niestety, ani wyrażone dwukrotnie stanowisko Głównego Geodety Kraju, ani wyjaśnienia wykonawcy prac nie przekonały miejskiej władzy geodezyjnej.

Uczono mnie na Politechnice Warszawskiej, a także w czasie mojej pierwszej pracy w Miejskiej Pracowni Geodezyjnej w Żyrardowie, że jeśli istnieją jakieś wątpliwości co do przepisów, to zawsze należy je interpretować na korzyść strony. Nie wyobrażam sobie, aby w takich sytuacjach dochodzić swoich racji według zasady: ja mam władzę i dlatego ma być tak, jak ja uważam! Moim zdaniem prezydent popełnił w tej sprawie kardynalny błąd, odrzucając pracę wykonaną dobrze (zgodnie z przepisami o podziałach nieruchomości).

• Śląski WINGiK idzie na całość

Decyzją śląskiego WINGiK-a z 16 listopada 2017 r. jestem zaskoczony najbardziej. Jak mógł tak śmiało wojewódzki inspektor utrzymać w mocy decyzję prezydenta wydaną na podstawie niedającej się obronić interpretacji przepisów? Nie mam pojęcia, jaki był cel tej zabawy, bo inaczej tego nie potrafię nazwać.

Przez moje ręce w okresie pracy w administracji centralnej przeszły dziesiątki skarg na geodetów w całym kraju. Nie wyobrażam sobie, abym w taki sposób mógł potraktować skarżących (kolegów geodetów) w sytuacji, w której bez wątplenia wykonawca realizował podział według przepisów o podziałach nieruchomości i miał prawo obliczyć powierzchnię działki 1279/57 przez potrącenie. Faktem jest, że w regulacji tej brakuje zapisu o obliczaniu powierzchni, a są jedynie zapisy § 8, że przy wydzielaniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi przepisy § 6-7 stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału. Ale to nie świadczy o tym, że powierzchnie działki 1279/57 nie można było obliczyć jako różnicy powierzchni!

Zresztą nawet jeśli ktoś uważa, że taka metoda nie jest w przepisach wymieniona, a analogii ze standardów nie można stosować, to – jak już pisałem – istnieje drugi sposób uniwersalny. Jest nim obliczanie powierzchni ze współrzędnych pozyskanych w części z istniejącej EGIB i ze współrzędnych projektowanych punktów załamania nowych granic.

Dziwi mnie to, że aby utrzymać w mocy 2-stronicową decyzję prezydenta, WINGiK musi uzasadnić swoją decyzję aż na siedmiu stronach. Jeśli sprawa jest oczywista, to dla utrzymania decyzji I instancji powinno wystarczyć kilka zdań. A fakt, że trzeba było przygotować wyczerpującą rozprawę naukową, świadczy o tym, że ten błąd wykonawcy nie był tak przekonujący i jednoznaczny.

WINGiK wykonał też dodatkową pracę. Poza oceną zaskarżonej decyzji prezydenta pokusił się o przeprowadzenie powtórnej szczegółowej kontroli operatu technicznego wykonawcy. Przypomniał wykonawcy, że ewidencja gruntów i budynków jest rejestrem publicznym. Stwierdził też, że zgodnie z zapisami art. 21 ustawy *Pgik*, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych, tak więc dane w niej zawarte powinny być aktualne i wiarygodne. Było to przypomnienie chyba bardziej dla samego WINGiK-a, bo gdyby dopilnował, aby w ramach modernizacji EGIB w województwie śląskim wszystkie dane ewidencyjne były aktualne i wiarygodne, nie byłoby sprawy.

Nasuwa się też wątpliwość natury praktycznej, na ile dwa punkty niespełniające standardów dokładnościowych, podobno zawinione przez wykonawcę, pogarszają stan wiarygodności EGIB w województwie. Czy to jest skala kilku, czy może kilkudziesięciu procent?

Do dodatkowych zarzutów pod adresem wykonanej pracy niewymienionych w decyzji prezydenta, które podniósł WINGiK w swojej decyzji, trudno się odnieść, gdyż powinny się one znaleźć w protokole weryfikacji operatu, aby wykonawca mógł się do nich ustosunkować. Jeśli inspektor kontroli technicznej je pominął, to może uznać je za mało istotne: np. brak podpisu elektronicznego na wygenerowanym z roboczej bazy danych pliku czy brak szkicu orientacyjnego na mapie. A może inspektor kontroli także powinien zostać ukarany za te i pozostałe przeoczenia, które mimochodem zauważył WINGiK?

Uzasadnienie do ww. decyzji WINGiK pisał chyba głównie dla WSA, mając nadzieję, że tak wyczerpująca i szczegółowa argumentacja wystarczy sądowi do utrzymania w mocy tej decyzji, której „znaczenia” historycznego i merytorycznego nie sposób przecenić. I tak się właśnie stało. Ciekawa sprawa, że WINGiK pamiętał o wszystkich szczegółach, ale ani słowo



wem nie wspomniał o opiniach dwóch głównych geodetów kraju – zupełnie odmiennych od jego poglądów na ten temat.

• Wykonawca

25 maja 2018 r. wykonawca złożył do WSA skargę na decyzję WINGiK-a, którą to skargę zaraz poparło Stowarzyszenie Geodetów Ziemi Wodzisławskiej. W pismach tych znalazły się wszystkie podnoszone już w artykule wyjaśnienia i argumenty. Okazało się jednak, że siła argumentów WINGiK-a była większa niż wyjaśnień wykonawców, a WSA oddalił skargę, uznając zaprezentowaną przez organ argumentację za zasadną. Sąd uznał, że rozporządzenie ws. EGiB jest ważniejsze od rozporządzenia ws. podziałów nieruchomości. Stwierdził, że stosowanie analogii do zapisów § 77 rozporządzenia ws. standardów (czyli obliczanie powierzchni przez odjęcie) jest niedopuszczalne. Nie ma jednak wątpliwości, że wykonawca oraz Stowarzyszenie Geodetów Ziemi Wodzisławskiej zakazują ten wyrok do NSA.

• Jeszcze o uogn

Został jeszcze jeden ważny problem związany z opisaną sprawą. W środowisku geodezyjnym sygnalizowane są obawy dotyczące inwestycji liniowych (drogi, ko-

leje), a także kwestii z innymi specustaw, w ramach których obliczanie powierzchni przez odjęcie jest standardem. Przypomnę art. 26 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który jest chyba mało znany geodetom i niewykorzystywany:

„Art. 26. 1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność jednostki samorządu terytorialnego przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, o których mowa w ust. 1, nie wstrzymuje się czynności związanych z nabyciem nieruchomości, co nie wyłącza roszczeń pomiędzy właścicielami nieruchomości, których granice zostały ustalone w sposób, o którym mowa w ust. 1”.

Przepis ten moim zdaniem upoważnia nas do pominięcia wszystkich regulacji z rozporządzeń: o EGiB, o podziałach nieruchomości i o standardach, odnośnie do przyjmowania granic. Zamykamy oczy, nie martwimy się stanem granic w EGiB, przyjmujemy je z dobrodziejstwem inwentarza, niezależnie od dokładności punktów załamania granic dzielonych nieruchomości. Niczego nie poprawiamy, a wyłącznie dokładnie

ustalamy granice działek przeznaczonych do nabycia przez Skarb Państwa lub samorząd terytorialny.

Powierzchnie działek wydzielonych pod drogę czy pas kolejowy obliczamy według nowych pomierzonych i obliczonych współrzędnych, a powierzchnie działek pozostających przy właścicielach obliczamy w części ze starych współrzędnych z EGiB i w części z nowych współrzędnych. Wynik, jak już pisałem, będzie taki sam jak przez odjęcie, ale wypełnimy zalecenie WSA, że nie wolno stosować analogii do § 77 standardów.

Jeśli właściciel X otrzyma z tytułu nieodkładnej granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami mniejsze odszkodowanie, niż powinien, to zgodnie z ust. 2 musi poszukać sprawiedliwości w sądzie. Zetknąłem się z taką sprawą w firmie GRUNT, wówczas granica była przesunięta aż o 5 m i sąd zalecił, aby sąsiad zwrócił właścicielowi X część odszkodowania wynikającą z tego faktu. Kwestia ta nie ma wpływu na grunty inwestycyjne liniowych, bo wydzielone działki skalamy w jedną całość w obrębach, w wyniku czego i te dobre, i te złe granice znikają.

• Administrować znaczy służyć

„Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-go-

Komentarze na Geoforum.pl do wiadomości z 4 czerwca „Podziały przez potrącenie do lamusa?”

~geo disco | 2018-06-04 20:39:14

Ten pan to taki „Sławomir geodezji”. Co rok wychodzi na jaw coś nowego w przepisach, które obowiązują od kilku dobrych lat. Czy to jest normalne?

~Optymista | 2018-06-04 20:06:12

Na pewno firma, która robiła podziały pod 20 kilometrów nowej Drogi Południowej w Wodzisławiu, przemierzyła WSZYSTKIE działki w całości, szczególnie kilometry przecinanych rowów i dróg. Chyba że na czas takich przypadków pan »derekto« z Katowic chwilowo przestaje być autorytetem w wodzisławskim starostwie?

~ble | 2018-06-05 12:20:34

Porażka. I teraz nadleśnicstwo ze 100 ha działki chce wydzielić leśniczkę. Tak właśnie na koszt właścicieli działek próbuje się naprawiać „g*wnianą” ewidencję.

~bolo | 2018-06-05 14:59:16

A może to jest sposób „Sławomira polskiej geodezji” na „wyrzucenie” z rynku połowy geodetów uprawnionych? A swoją drogą, kiedy ten „Sławomir” ma czas na pracę w inspekcji przy tak licznych „koncertach” wyjazdowych po Polsce?

~Nick | 2018-06-05 08:31:11

Sądy nie są źródłem prawa. Jeden wyrok nie może rzutować na całość.

~Aska | 2018-06-05 17:05:17

Skąd pomysł, że rozporządzenie ws. EGiB ma zastosowanie do podziałów na etapie projektu? § 9 rozporządzenia: „Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu (...). Sąsiedzące za sobą działki ewidencyjne (...) wykazuje się w ewidencji (...), jeśli wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości (...)”. A kiedy następuje podział nieruchomości? Przecież nie na etapie

sporządzenia projektu podziału! Dla tej samej nieruchomości teoretycznie może być sporządzonych jednocześnie kilka projektów, a podział następuje w wyniku odłączenia jej części po sprzedaży. Decyzja podziałowa zatwierdza nie podział nieruchomości, a jedynie nowe granice – § 36 rozp. EGiB. I takie pytanie do p. inspektora: co chce osiągnąć przez swoje działania?

~Lekko podrażniony | 2018-06-05 19:16:16

Obawiam się, że pan inspektor z Katowic uchwycił się par. 61 i 62 rozporządzenia ws. EGiB i tak się zatracił, że tymi przepisami będzie próbował zbawić polską geodezję. Na szczęście jest osamotniony wśród WINGiK-ów.

~Aska | 2018-06-06 16:40:30
Dziękuję Ci, Sławomir za wspianą decyzję, którą pokażalam w pewnej gminie. Chcę

tam wydzielić działkę pod plac zabaw dla dzieci, który będzie częściowo urządzany w czynnie społecznym. Pech dla gminy i jej mieszkańców, a dla mnie super, że dzielona działka ma ok. 8 ha i ŻADEN punkt nie spełnia standardów, a jest ich kilkadziesiąt! Na razie wójt podkreślił na full klimę, bo mu się gorąco zrobiło, jak zobaczył moją kalkulację kosztów i termin zakończenia pracy.

~eres | 2018-06-06 22:24:36

Wystarczy zastosować interpretację jak w całej reszcie kraju, włącznie z Katalogiem Wytucznych GUGiK. Niech Sławek pójdzie po rozum do głowy i wycofa się w porę! Uważać się za mądrzejszego od praktycznie całego środowiska zawodowego to rzadko spotykany poziom arogancji. Chyba że są jakieś grupy, którym zależy na podgrzewaniu atmosfery w środowisku. Jeśli tak, to wybrały doskonałą metodę.

spodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działania lub zaniechanie uprawniającego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony” – ten bardzo ważny art. 5 kodeksu cywilnego powinien być przypominany każdemu pracownikowi administracji publicznej. Administracji geodezyjnej szczególnie, gdyż w swych działaniach dotyka ona wyjątkowo wrażliwych spraw własnościowych oraz obsługi inwestycji.

Po przeanalizowaniu różnych aspektów opisanej sprawy nasuwają się następujące wnioski:

1. Decydenci powinni zastanowić się nad pozycją, funkcją i obowiązkami pracowników administracji geodezyjnej w powiązaniu z pozycją, funkcją i prawami wykonawców prac geodezyjnych posiadających państwowe uprawnienia geodezyjne. Administracja to obecnie władza absolutna, a wykonawstwo – ubodzy krewni z uprawnieniami, które nie dają im żadnej samodzielności, bo inspektor kontroli z PODGiK, który nie musi mieć uprawnień, może ich kontrolować pod zakamuflowaną nazwą „weryfikacja”. Jak wygląda ta weryfikacja, można prześledzić przy okazji opisanej sprawy, która jest jedną z wielu, z jakimi wykonawcy spotykają się

w PODGiK-ach. A jakie jest lekarstwo na tę chorobę? Z pewnością byłaby nim likwidacja kontroli i przekazanie pełnej odpowiedzialności za jakość prac i zgodność z przepisami na geodetę uprawnionego, który powinien być zobowiązany do ubezpieczenia się na znaczną kwotę. Jakość prac wzrośnie natychmiast. Takie rozwiązanie istnieje we wszystkich krajach Unii Europejskiej i się sprawdza.

2. Należy stworzyć warunki do zgodnej współpracy między administracją geodezyjną a wykonawstwem. Celem takiej współpracy powinna być profesjonalna obsługa właścicieli nieruchomości, a także wszelkich inwestycji.

3. Prowadzenie rejestrów publicznych, szczególnie EGİB, powinno należeć do Skarbu Państwa. Nie można zmuszać inwestorów i wykonawców prac geodezyjnych do dodatkowych prac na rzecz tych rejestrów. Szczególnie przekształcenie EGİB w pełnowartościowy kataster nieruchomości musi wiązać się z poprawianiem dokładności położenia punktów granicznych działek, ale głównie w ramach modernizacji, a nie jednostkowych opracowań.

4. Czeka nas niezwłocznie poprawienie i udoskonalenie większości przepisów. Należy je uprościć i skrócić, a wszystkie sprawy techniczne

przenieść do instrukcji technicznych, które powinien wydawać GGK. Należy powołać zespół specjalistów, który wskaże wszystkie niedomowienia i kolizje w przepisach, a ministrowie w trybie pilnym je wyeliminują. Takiej korekty wymagają m.in. przepisy o podziałach nieruchomości oraz o standardach.

I na zakończenie ostatnia już uwaga. Opisana w tym artykule sprawa to strzelanie przez administrację z armaty do wróbla. Dobrze, że tutaj chodziło tylko o wydzielenie działki o powierzchni 6 m², mającej umożliwić łatwiejszy dojazd do sąsiedniej nieruchomości. Właściciele i bez tego formalnego podziału na pewno już sobie poradzili. Gorzej będzie, jak taka „zabawa” dotknie np. obwodnicę Warszawy i inwestycja opóźni się o rok lub dwa. Ciekawe, kto poniesie wówczas koszty całego zamieszania.

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

oraz z 13 czerwca „Jest wyrok w sprawie podziałów przez potrącenie”

~sis | 2018-06-08 16:36:10
Sławek miał wyjście proste jak konstrukcja cepa: wziąć Katalog Wytycznych GUGiK i przepisać z niego uzasadnienie, no niestety... korzystne dla geodecy. Dlaczego za wszelką cenę woli występować przeciw geodecie, niż kierować się interpretacją przedstawioną przez najwyższej umocowany w administracji państwowej organ? Dlaczego woli mnożyć koszty, siac zamęt i dezinformację? Powinien być za to prędzej czy później rozliczony.

~ktoś | 2018-06-13 15:28:24
Już widzę miny wnioskodawców w sprawach o zasiedzenie, którzy starają się o zasiedzenie np. 100 m kw. prawie nic niewartego pola. Zapłacą za wniosek, koszty sprawy i rachunek biegłego geodety, który, aby wydzielił ten kawałek do zasiedzenia, ustali, pomierzy granice i rozliczy w metrach kw. 5-hektarową działkę.

Koszt za metr kwadratowy zasiedzanego pola wydzie mu jak w Warszawie. Dopiero teraz masowo będą wpływać wnioski do sądu o zwolnienie z kosztów! No i w ten sposób Pan Puzia przyczynia się do zubożenia kasy państwa, a biegli zarobią, choć terminy wykonania opinii się wydłużą.

~rozmarzony | 2018-06-13 18:59:30
Wyobraź sobie, że jesteś projektantem lub geodetą, który musi wycenić koszty opracowania dokumentacji ZRID z potencjalnymi podziałami dla drogi wojewódzkiej, do której dochodzą wielokilometrowe drogi powiatowe i gminne. W związku z przebudową zjazdu trzeba będzie określić granice wszystkich tych dróg. Oczywiście na etapie przetargu nikt nie wie, jakiej jakości są dane i gdzie – po przeliczeniu granic pasa drogowego modernizowanej drogi

– będą potrzebne podziały. Kto złoży wnioski o rozgraniczenie, bo nie praktykuje się, aby GDDKiA występowała o wszczęcie go z urzędu do gmin?

~rozmarzony | 2018-06-14 10:52:44
Jestem bardzo ciekaw, co by ten skład sędziowski orzekł w kwestii wyższości stosowania przepisów rozporządzenia w sprawie EGİB do podziałów nieruchomości nad rozporządzeniem w sprawie podziałów i zasad przyjmowania granic, w tym dla wydzielenia do 33%, gdyby ktoś kiedyś zaskarżył te nasze wyczyny. Po co są te wszystkie rozprawy o granicach prawnych czy raczej bardziej prawidłowo – o granicach według stanu prawnego, tyle mądrych elaboratów, skoro wystarczyło dopisać dwa zdania w rozporządzeniu o EGİB i już jedynym kryterium do możliwości wykonania po-

działu stały się atrybuty punktów w numerycznym opisie granic działki ewidencyjnej. Szkoda słów.

~dymany | 2018-06-16 22:36:34
Najbardziej wkurza mnie ostatnio w geodezji wykonywanie czynności, za które nikt mi nie zapłaci. Kartowanie w imieniu PODGiK zmian, robienie kartotek budynku podczas pracy geodezyjnej do podziału lub do mapy, wieczne ustalanie położenia graniczników do wątpliwej jakości osnowy w danym miejscu. Zbieranie podpisów właścicieli w celu aktualizacji EGİB i tłumaczenie się za ogólny bałagan przed ludźmi. Na czym my, geodecy, mamy zarabiać? Bo ZUS co miesiąc płacić trzeba. A z czego, przepraszam? Administracja geodezyjna przerzuciła wszystko na geodetów, sama za nic nie odpowiada.

Wybór i skróty redakcji