



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 granicy 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 niedokładnej 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 (...). Sąsiadujące 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 Wytycznych 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 geodezy. 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 wyjdzie 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