

Aktualizacja danych EGiB w zakresie granic działek ewidencyjnych na przykładzie bazy miasta Krakowa, cz. II

Odciążenie organu, geodety i obywatela

Przepisy regulujące procedury dotyczące granic oraz czynności, jakie im towarzyszą, wymagają modyfikacji, uspołnienienia, a mając na względzie aspekt społeczny i obywatelski – w pewnych kwestiach także uproszczenia i lepszej standaryzacji.

Mariusz Suwaj, Lucyna Śliwińska, Lucyna Szmidt

Opisane w tej serii artykułów przypadki i doświadczenia wynikają z aktualizacji danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB) w miejskich obszarach zurbanizowanych i ściśle zabudowie śródmiejskiej. Uważamy, że w pierwszej kolejności powinny zostać rozwiązane problemy w przepisach prawa, które zaczynają się już na poziomie definicji granicy ewidencyjnej oraz jej obiektywności (część I artykułu w GEO-DECIE 11/2018). Kolejna kwestia, z jaką borykają się wykonawcy aktualizacji EGiB, to żmudna analiza archiwalnej dokumentacji oraz skomplikowane procedury niezrozumiałe dla właścicieli nieruchomości, a bywa – że i dla samych geodetów.

• Materiały źródłowe a pomiary dotyczące granic

Wróćmy w naszych rozważaniach do czynności związanych z analizą materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (PZGiK). Trzeba w tym miejscu wyraźnie zaznaczyć, że to wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych po przeprowadzeniu odpowiedniej analizy decyduje, w jakim zakresie wykorzystuje materiały zgromadzone w zasobie, a w jakim – pozyskuje niezbędne dane w drodze własnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych. Analiza, o której mowa w przepisach rozporządzenia w sprawie standardów technicznych, powinna być przeprowadzona pod kątem przydatności materiałów zasobu do konkretnego celu pracy geodezyjnej, z uwzględnieniem ich dokładności, aktualności i kompletności. Przepisy rozporządzenia – co do zasady – nie precyzują metodyki przeprowadzania analizy, o której mowa w § 6 ust. 1. Wyjątkiem są analizy, o których mowa w § 65, § 67 i § 68, odnoszące się do punktów granicznych oraz innych szczegółów terenowych I grupy, a także zasady aktualizacji danych w zakresie pól powierzchni działek ewidencyjnych. Konkludując – w przypadku gdy punkty graniczne zostały ujawnione w EGiB, a zgromadzona w PZGiK dokumentacja jest wiarygodna, oznaczone na gruncie zidentyfi-

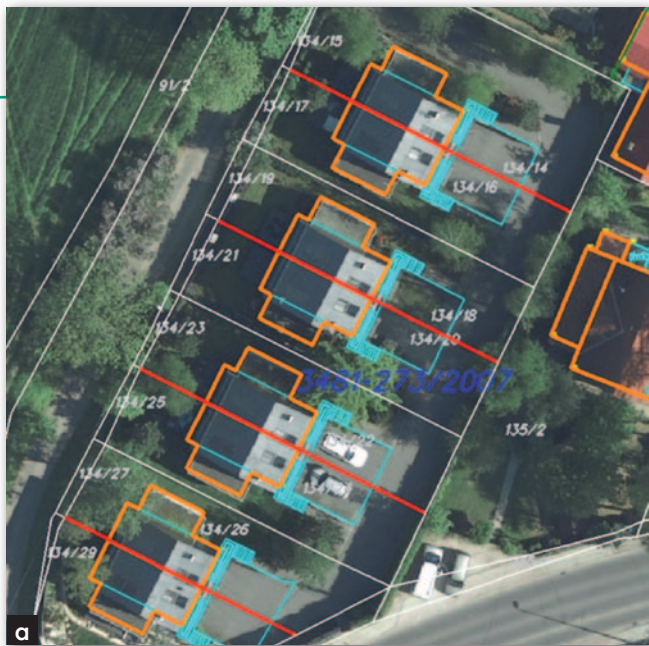
kowane jednoznacznie punkty graniczne po pomiarze powinny podlegać aktualizacji w bazie PZGiK (atrybuty opisowe, w tym współrzędne, na zasadach wskazanych w § 65, § 67 i § 68).

W przypadku braku istniejących znaków granicznych mogą one zostać wznowione lub punkty graniczne mogą zostać wyznaczone. Gdy zastosowanie osnowy pomiarowej, jaka była wykorzystana do pozyskania danych, nie daje gwarancji osiągnięcia pożądanego wyniku – zgodnie z § 30 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia ws. standardów – geodezyjne pomiary sytuacyjne mające na celu wznowienie znaków granicznych wykonuje się na podstawie opisów topograficznych. Za opis topograficzny punktu granicznego można uznać również opis utrwalenia granicy zawarty w protokole granicznym operatu archiwalnego lub przedstawiony na szkicu czy zarysie pomiarowym (np. naroże budynku).

Sposoby, jakie należy stosować przy realizacji art. 39 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (PgiK), zostały ujęte w § 30 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia ws. standardów. Wyznaczenie punktów granicznych wykonuje się przy wykorzystaniu danych obserwacyjnych określających położenie tych punktów w stosunku do osnowy pomiarowej, która posłużyła do ich pozyskania. Jeśli osnowa się nie zachowała (a z naszych doświadczeń wynika, że tak jest w znacznej większości przypadków), wykorzystuje się opisy topograficzne punktów granicznych lub ich współrzędne po uprzednim zharmonizowaniu z obecnym układem odniesienia określonym przez punkty poziomej osnowy geodezyjnej oraz pomiarowej osnowy sytuacyjnej. W procesie tym kluczowe są aktualnie wykonane pomiary sytuacyjne zachowanych znaków granicznych, które stanowią będą punkty odniesienia (dopasowania) umożliwiające harmonizację tych danych oraz w konsekwencji wznowienie/wyznaczenie pozostałych punktów granicznych.

• Wiarygodność danych a wybór trybu realizacji prac

Wiarygodność danych pozyskanych z PZGiK istotnie wpływa na wybór trybu realizacji prac geodezyjnych w zakresie granic. Wątpliwości wykonawców niejednokrotnie budzą archiwalne zarysy podstawowe, zgodnie z którymi granica jednoznacznie



Przykład 1. a) robocza baza danych; b) szkic z operatu podziałowego uwzględniający położenie budynków w terenie

bieganie jedną lub drugą stroną ogrodzenia (np. starego muru istniejącego w terenie) albo np. po ścianie istniejącego budynku. W praktyce spotkać się można z różnicami interpretacyjnymi w kwestii, czy są to wystarczające dane do wyznaczenia punktów granicznych/wznowienia znaków granicznych. Czy w przypadku gdy dysponujemy wyłącznie miarami liniowymi dotyczącymi przedstawionych na szkicach szczegółów i niezmienionej zabudowy/sytuacji w terenie, można/należy podważyć ich wiarygodność ze względu na brak danych obserwacyjnych nawiązanych do punktów osnowy pomiarowej i w konsekwencji brak możliwości wyliczenia współrzędnych określających położenie punktów granicznych z wymaganą dokładnością? Pozytywna odpowiedź na to pytanie byłaby podstawą przystąpienia do czynności ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Jedną z dwóch przesłanek uzasadniających przystąpienie do takich czynności – brak wiarygodnych danych – pozostawia duży margines do interpretacji. Stanowi to nie lada problem zarówno dla samych wykonawców prac, jak i organów przyjmujących wyniki tych prac do PZGiK, prowadzących EGiB oraz postępowania administracyjne związane z aktualizacją tej bazy. Z uwagi na powyższe, przygotowując SIWZ oraz warunki techniczne dla przetargów dotyczących modernizacji, bardzo trudno jest oszacować liczbę działek, dla których przykładowo wymagane będzie wykonanie czynności związanych z ustaleniem granic. Niestety, margines błędu może być duży, a wpływa na to wiele czynników, w tym jeden podstawowy – brak wiarygodnych danych do takiego szacunku na etapie przygotowania dokumentacji przetargowej przez zamawiającego. Z naszych doświadczeń wynika, że dane te są w rzeczywistości znane dopiero po zrealizowaniu przez wykonawców prac związanych z analizą materiałów źródłowych (konieczna ocena wiarygodności) oraz pomiarów sytuacyjnych na modernizowanym obszarze (co jest także bardzo pomocne w ocenie wiarygodności archiwalnej dokumentacji).

W kontekście realizacji opracowań jednostkowych wykonywanych przez geodetów (prace dotyczące wznowień znaków granicznych/wyznaczeń punktów granicznych oraz ustaleń granic) na zlecenie prywatnych podmiotów warto wyartykułować także stanowisko organów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. Mianowicie organ prowadzący PZGiK nie posiada kompetencji do ingerowania w rodzaj i cel pracy geodezyjnej zgłoszonej i wykonywanej przez geodetę, a więc nie może też nakazać geodecie wykonania danego rodzaju pracy (np. ustalenia zamiast wznowienia lub odwrotnie z uwagi na odmienią ocenę/analizę dokumentacji źródłowej). Rolą organu jest dokonanie weryfikacji zbiorów danych lub innych materiałów

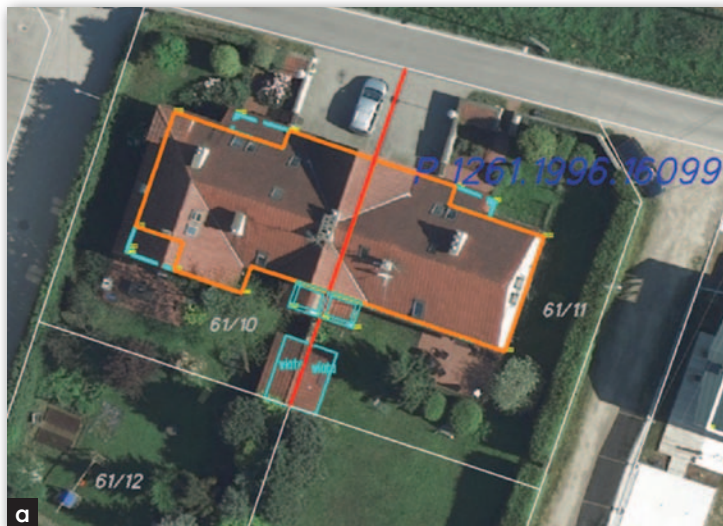
stanowiących wynik prac geodezyjnych lub kartograficznych w zakresie wskazanym w art. 12b ust. 1 *Pgik*, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8 tego artykułu, wydanie decyzji administracyjnej o odmowie przyjęcia do PZGiK zbiorów danych lub innych materiałów sporządzonych przez wykonawcę.

W konsekwencji może więc dochodzić do takiej sytuacji, że w wyniku realizacji danej pracy powstanie operat techniczny, który zostanie przyjęty do PZGiK, natomiast dane w nim zawarte nie zostaną ujawnione w EGiB. Przyczyną będzie różny zakres czynności związanych z jednej strony z weryfikacją operatu technicznego (czynność materialno-techniczna), a z drugiej z aktualizacją bazy EGiB. Potwierdzeniem powyższego jest choćby treść uzasadnienia wyroku WSA w Krakowie z 16 kwietnia 2008 r. [III SA/Kr 119/08, LEX nr 510289]: „*przyjęcie dokumentacji geodezyjno-kartograficznej do państwowego zasobu nie zwalnia organów prowadzących ewidencję gruntów od oceny tej dokumentacji jako środka dowodowego (materiału źródłowego) mającego stanowić podstawę wprowadzenia zmian. W szczególności organ prowadzący ewidencję obowiązany jest ocenić, czy przedłożony dokument geodezyjno-kartograficzny – przyjęty do zasobu – jest wystarczający jako podstawa do wprowadzenia zmian z uwagi na ich przedmiot*”.

• Dane niewiarygodne podstawą do czynności ustalenia

Dość lekkie podejście do oceny wiarygodności materiałów źródłowych i pochopne ich odrzucenie (zwłaszcza starej dokumentacji źródłowej) lub kierowanie się zasadą, że „lepiej wykonać czynność ustalenia, bo daje to możliwość swobodnej korekty przebiegu granicy” (niestety, spotkać się można także z takimi przesłankami), jest bardzo niebezpieczne i może (choć nie musi) skutkować nieuprawnionymi zmianami granic działek ewidencyjnych. Należy bowiem mieć na uwadze, że wykonawca przystępujący do czynności ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zobowiązany jest stosować się do zapisów § 39 rozporządzenia *ws. EGiB*, w którym mamy określone kolejne kroki zmierzające do ustalenia granicy. I tak możemy wyróżnić trzy następujące po sobie procesy wynikające z:

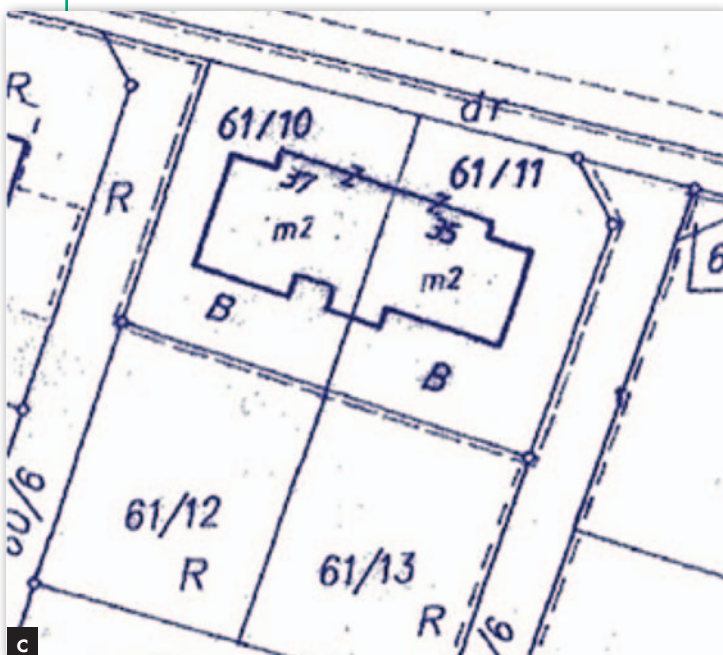
- 1) § 39 ust. 1 – ustalenie na podstawie zgodnego oświadczenia stron,
- 2) § 39 ust. 2 (w przypadku gdy nie był możliwy do realizacji sposób wskazany ust. 1) – ustalenie na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli ten stan nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek,
- 3) § 39 ust. 3 (w przypadku gdy nie był możliwy do realizacji sposób wskazany w ust. 2 lub ustalenie takie byłoby sprzecz-



a



b



c

Przykład 2. a) robocza baza danych; b) szkic z operatu podziałowego; c) archiwalna analogowa mapa ewidencyjna

ne z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów) – po zbadaniu położenia znaków i śladów granicznych oraz **przeprowadzeniu analizy wszelkich dostępnych dokumentów** zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków.

Warto zwrócić uwagę na to, że zgodnie z treścią ust. 2 oraz 3, choć wykonujemy ustalenie granicy z uwagi na podważenie wiarygodności dokumentów źródłowych mówiących o jej przebiegu (nie rozpatrujemy tu przypadku całkowitego braku dokumentów, gdyż nie mamy z nimi do czynienia na obszarze miasta Krakowa), przepis rozporządzenia zobowiązuje nas, aby mimo wszystko wziąć je pod uwagę i uwzględnić informacje oraz dane w nich zawarte przy ustalaniu przebiegu granicy. Brak takiej wzmianki w ust. 1 przy ustaleniu dokonywanym na podstawie zgodnego oświadczenia stron stawia wykonawcę pracy geodezyjnej w niekomfortowej sytuacji, jakby miał *de facto* być wyłącznie notariuszem takiego ustalenia, spisując protokół i dokonując technicznej czynności pomiaru w ten sposób ustalonej granicy.

Tymczasem w toku procedury ustalenia przebiegu granic dla celów ewidencyjnych przyjęcie przez geodetę przebiegu granicy zgodnie wskazanego przez właścicieli, ale sprzecznego z istniejącą dokumentacją ewidencji gruntów i budynków, może stanowić naruszenie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących formy przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 kc – „Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego”). Ustalenie takie może więc mieć znamiona nieformalnego obrotu nieruchomościami i warto być na taką ewentualność wyczulonym. Dobrze byłoby też pomyśleć przy nowelizacji przepisów o stosownej wzmiance w § 39 ust. 1, podobnie jak uczyniono to w ust. 2.

Należy zaznaczyć, że w przypadku ustalenia granic w trybie przepisów rozporządzenia ws. *EGiB* obowiązuje odwrotny w stosunku do rozgraniczeniowego tok czynności związanych z ustaleniem granic działek. W przypadku rozgraniczenia przy ustaleniu przebiegu granic w pierwszej kolejności należy bowiem wziąć pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej (art. 31 ust. 2 *Pgik*). Dopiero brak tych danych lub to, że są one niewystarczające lub sprzeczne, upoważnia do ustalenia granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron. Dodatkowo ustawa przy ustaleniu granic w trybie rozgraniczenia – w przeciwieństwie do przepisów rozporządzenia regulujących kwestię ustalenia granic do celów ewidencji – pozwala ustalić przebieg granicy w przypadku złożenia oświadczenia przez jedną stronę, gdy druga w toku postępowania nie składa oświadczenia, ale też nie kwestionuje przebiegu granicy (art. 31 ust. 3 *Pgik*).

• Przykłady z życia wzięte

Jak ważne jest wykonanie wspólnej oceny i syntezy archiwalnej dokumentacji zgromadzonej w PZGiK z aktualnymi pomiarami sytuacyjnymi przy wykonywaniu prac geodezyjnych, zwłaszcza związanych z modernizacją *EGiB*, pokazują poniższe przykłady z obszaru Krakowa.

PRZYKŁAD 1: Domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej. Pomiar budynków w ramach modernizacji wykazał kolizję w stosunku do granic działek w przedziale od 0,02 do 0,15 m. Działki ujawnione na podstawie operatu podziału z 2002 roku, który został zrealizowany po zakończeniu inwestycji (przy projektowaniu nowych granic działek uwzględniono istniejące już wówczas budynki – punkty graniczne zlokalizowane na dylatacjach pomiędzy przylegającymi do siebie budynkami).

KONKLUZJA: Z uwagi na to, że obecny pomiar został wykonany z tą samą dokładnością, a dodatkowo odchyłki na pomierzonych punktach granicznych (naroża budynków) nie

przekraczają 0,15 m, należy pozostawić dane w bazie roboczej bez modyfikacji.

PRZYKŁAD 2: W bazie EGiB budynki przylegające do siebie pokrywają się z granicą ewidencyjną sąsiadujących ze sobą działek. W ramach modernizacji pomierzono budynki, uzyskując różnice nieprzekraczające 0,15 m. Ponieważ pomiar został wykonany z większą dokładnością i dodatkowo dokonano korekty konturu budynków z uwagi na obowiązującą definicję w rozporządzeniu, powstała niewielka kolizja konturów budynków z granicą pomiędzy działkami (nie przekracza 0,15 m). Działki powstały na podstawie operatu podziałowego z 1996 roku. Granica podziałowa była projektowana, zanim zrealizowano inwestycję dotyczącą budowy budynków (budowa zrealizowana po podziale). Projekt zakładał budowę dwóch budynków w zabudowie szeregowej, przylegających do granicy podziałowej.

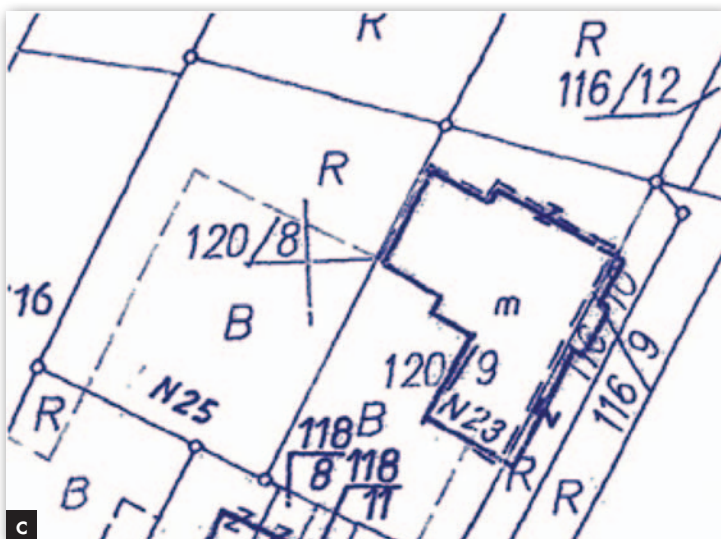
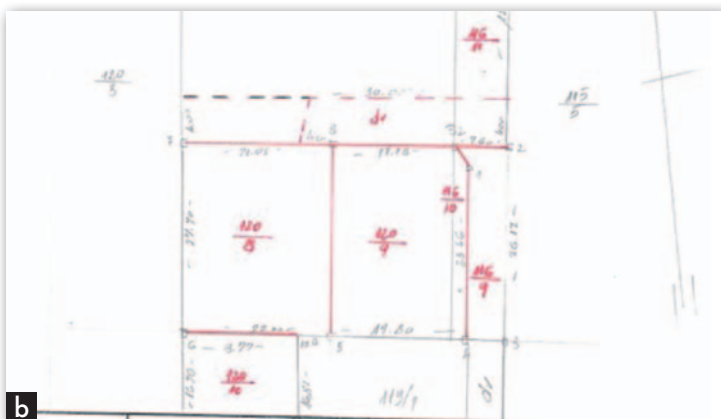
KONKLUZJA: Budynki należy wykazać w roboczej bazie danych zgodnie z pomiarem wykonanym w ramach modernizacji (aktualizacja konturów). Granicę podziałową z operatu podziałowego z 1996 roku należy pozostawić zgodnie z danymi w bazie EGiB (brak punktów granicznych na narożnikach przylegających budynków z uwagi na to, że nie istniały w momencie projektowania granicy podziałowej). W bazie roboczej pozostanie niewielka kolizja granicy oraz budynków wynikająca z: dokładności określenia punktów granicznych granicy podziałowej, dokładności wykonania czynności tyczenia budynków, realizacji prac murarskich, większej dokładności aktualnego pomiaru istniejących budynków względem dokładności pomiaru wykonanego w 1996 roku. Z uwagi na analizę dokumentacji źródłowej (operat podziału) brak podstaw do wykonania czynności ustalenia granicy w celu dodania dodatkowych dwóch punktów granicznych na granicy podziałowej eliminujących powstałą kolizję granicy z konturami budynków. Brak możliwości wprowadzenia powyższych punktów do bazy roboczej wykonawcy z uwagi na ich brak w danych źródłowych EGiB.

PRZYKŁAD 3: Pomierzony w trakcie prac modernizacyjnych nowy budynek na działce nr 120/8 przylega do istniejącego budynku zlokalizowanego na działce 120/9 i przekracza granicę o 0,30 m. Granica pochodzi z operatu podziałowego z roku 1996. Brak obu budynków na etapie realizacji podziału nieruchomości. Ujawniony po pomiarze budynek na działce 120/9 jest odsunięty o około 0,30 m od granicy z działką 120/8, co potwierdza także archiwalna analogowa mapa ewidencyjna oraz aktualny pomiar przy modernizacji.

KONKLUZJA: W bazie roboczej należy ujawnić nowo pomierzony budynek na działce 120/8, pozostawiając kolizję konturu budynku z granicą pomiędzy działkami 120/8 i 120/9 z uwagi na potwierdzenie tego stanu w danych źródłowych PZGiK, co jest też zgodne z aktualnym pomiarem.

PRZYKŁAD 4: Pomierzony w trakcie prac modernizacyjnych budynek przekracza granicę o 0,64 m. Budynek w bazie EGiB ujawniono wcześniej na podstawie wektoryzacji mapy zasadniczej (także przekraczał granicę działki). Działka leżąca na granicy obrębów powstała z operatu podziałowego. Z załączonej do operatu mapy uzupełniającej wynika, że budynek istniał na etapie podziału i także przekraczał granicę nowo projektowanej działki 19/37.

KONKLUZJA: W roboczej bazie danych należy wykazać budynek zgodnie z aktualnym pomiarem. Kolizję konturu budynku z granicą działki będącą równocześnie granicą nieruchomości oraz granicą obrębu ewidencyjnego potwierdzają materiały źródłowe PZGiK oraz aktualnie wykonany pomiar. Z uwagi na stwierdzoną na podstawie wykonanego pomiaru wielkość przekroczenia granicy (powyżej 0,60 m), zgodnie z § 26 ust. 3 oraz ust. 5 rozporządzenia w sprawie EGiB informację o tym budyn-



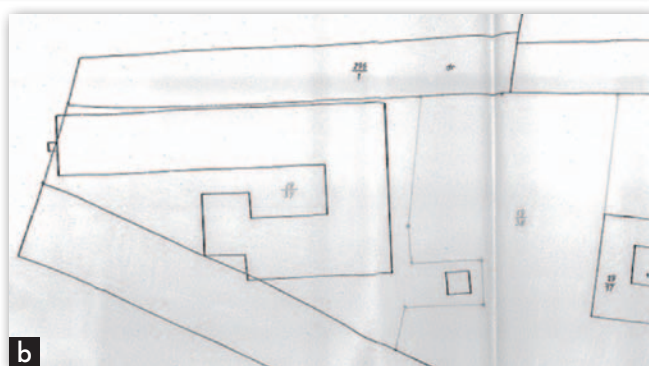
Przykład 3. a) robocza baza danych; b) szkic z operatu podziałowego; c) archiwalna analogowa mapa ewidencyjna

ku należy wykazać w pozycjach kartoteki budynków odpowiadających jednostkom rejestrowym gruntów obydwu działek.

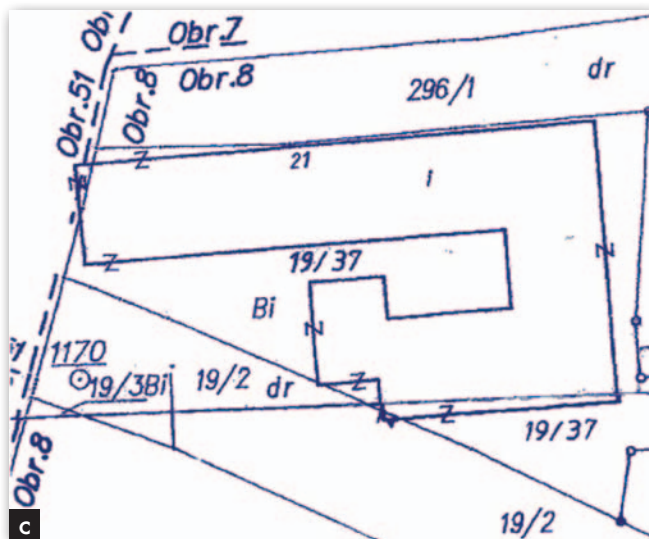
PRZYKŁAD 5: W bazie EGiB oraz w operacie założenia ewidencji granice działek przebiegają wzdłuż ścian, pomiędzy istniejącymi budynkami w zabudowie szeregowej. Wykonawca modernizacji dokonał pomiaru budynków, co ujawniło równoległe przesunięcie ich położenia w stosunku do danych w bazie EGiB (około 0,30 m). Ponieważ pomiar został wykonany z większą dokładnością i dodatkowo odchyłka przekracza wartość 0,15 m, wykonawca dokonał aktualizacji konturów budynków w bazie roboczej wraz z punktami granicznymi stanowiącymi



a



b



c

Przykład 4. a) robocza baza danych; b) fragment mapy uzupełniającej z operatu podziałowego; c) archiwalna analogowa mapa ewidencyjna

naroża budynków. Jednocześnie pozostałe punkty graniczne pozostawiono bez modyfikacji, powodując, że dotychczas proste granice zostały załamane z uwagi na stwierdzone po pomiarze przesunięcie.

KONKLUZJA: Istniejące dane wraz z danymi z aktualnego pomiaru stanowią podstawę do wykonania harmonizacji danych w trakcie prac modernizacyjnych lub ich wykorzystania do wyznaczenia punktów granicznych w terenie. Harmonizacja danych wykonana została jednak przez wykonawcę nieprawidłowo. Z uwagi na to, że obecnie pomiar został wykonany z większą dokładnością oraz stwierdzono przesunięcie danych w bazie

w stosunku do ich faktycznego położenia w terenie, należało – wykorzystując dane z aktualnego pomiaru oraz dane pozyskane z PZGiK – zastosować się do przepisów § 30 ust. 1 oraz ust. 2 rozporządzenia ws. standardów. W tym przypadku dotyczy to wykorzystania opisów topograficznych punktów granicznych na szkicach z operatu założeniowego oraz współrzędnych po uprzednim zharmonizowaniu z obecnym układem odniesienia określonym przez punkty poziomej osnowy geodezyjnej oraz pomiarowej osnowy sytuacyjnej, a także wykorzystania wykonanego pomiaru zidentyfikowanych punktów granicznych określających przebieg granic między budynkami. W przypadku braku możliwości wykonania powyższych czynności – w zakresie granic poza odcinkami przebiegającymi wzdłuż ścian budynków należało wykonać ustalenie granic.

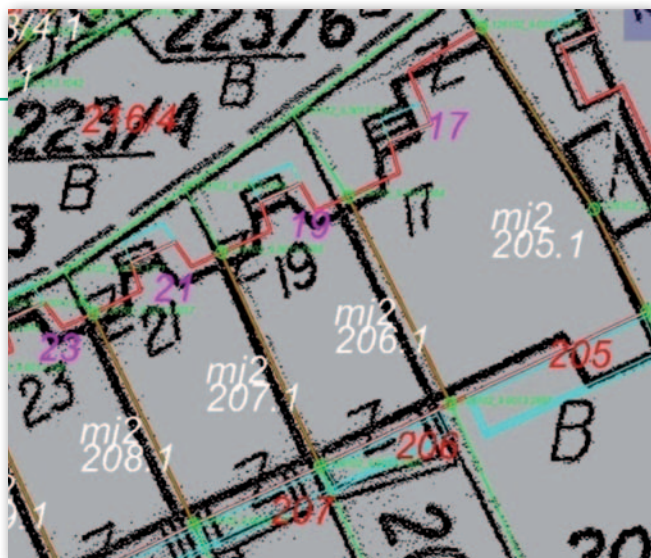
PRZYKŁAD 6: Wykonawca w trakcie prac modernizacyjnych dokonał pomiaru istniejących budynków. Z uwagi na kompleksowy pomiar zabudowy kamienicznej wykonany z większą dokładnością dokonano aktualizacji konturów budynków, jednocześnie pozostawiając bez aktualizacji dane w zakresie położenia punktów granicznych (budynki po modyfikacji są cofnięte w stosunku do pozostawionych bez modyfikacji granic o około 0,17 m).

KONKLUZJA: W dotychczasowej bazie EGiB, na mapach ewidencyjnych i/lub w operatach jednostkowych w zasobie granice przebiegają po ścianach istniejących budynków. Harmonizacji (korekcie współrzędnych na skutek wykonanego dokładnego pomiaru) podlegać powinny wszystkie granice, dla których istniejąca dokumentacja potwierdza przebieg po ścianach budynków. Wykonawca, modyfikując budynki w roboczej bazie danych, powinien dokonać także stosownej modyfikacji danych w zakresie granic i pomierzonych razem z budynkami punktów granicznych z uwagi na jednoznaczne dane źródłowe w zasobie oraz wykonany pomiar, który powinien skutkować poprawą danych w bazie EGiB zgodnie z § 67 rozporządzenia w sprawie standardów. Obecnie tak dokonana modyfikacja wprowadziłaby niczym nieuzasadnioną rozbieżność w bazie EGiB. Brak też podstaw i uzasadnienia do wykonania czynności ustalenia przebiegu granicy w takich przypadkach (powstałe „rozbieżności” lub kolizje granic z budynkami są tu wynikiem dokładniejszego pomiaru, a dokumentacja archiwalna jest jednoznaczna i wiarygodna).

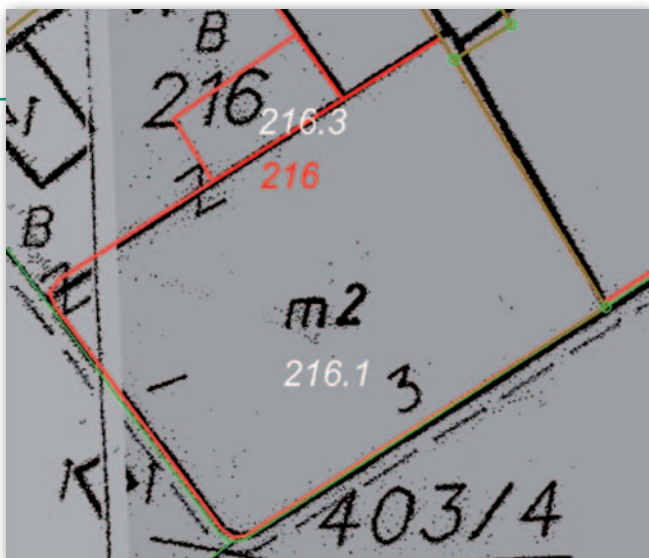
• Ważne dla branży i obywateli

Realizacja prac geodezyjnych w miejskich terenach zurbanizowanych posiadających bogatą historię, której świadectwo stanowią dokumenty zgromadzone w różnego rodzaju archiwach (także w archiwum materiałów PZGiK Urzędu Miasta Krakowa), wymaga dużej wiedzy i doświadczenia. Chodzi przede wszystkim o prace, w których aktualizacji podlegają dane EGiB ze szczególnym uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych. W największym stopniu dotyczy to historycznej części miasta (zwarta zabudowa Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze), a także obszarów silnie uprzemysłowionych (np. duży obszar huty należącej obecnie do Arcelor Mittal Poland S.A. i obejmujący 90% powierzchni obrębu nr 20 jednostki ewidencyjnej Nowa Huta). Obowiązujące przepisy prawa (uwzględniając ostatnie nowelizacje rozporządzenia ws. EGiB z 2013 i 2015 roku, a także rozporządzenie ws. standardów z 2011 roku) starają się dość szczegółowo opisać i sprecyzować tok postępowania przy wykonywaniu prac geodezyjnych oraz zasady aktualizacji danych. Nie jest to wcale łatwe, bo „diabeł tkwi w szczegółach”. Jak już dziś wszyscy wiemy, przepisy te wymagają modyfikacji, uspoijnienia, a mając na względzie aspekt społeczny i obywatelski – w pewnych kwestiach także uproszczenia oraz lepszej standaryzacji.

Pisząc to, mamy na myśli szczególnie procedury dotyczące granic i czynności, jakie im towarzyszą. Nawet w środowisku



Przykład 5. Robocza baza danych oraz raster archiwalnej analogowej mapy ewidencyjnej



Przykład 6. Robocza baza danych oraz raster archiwalnej analogowej mapy ewidencyjnej

geodetów wątpliwości budzi zasadność sporządzania tak wielu różnych protokołów dotyczących pomiarów związanych z przebiegiem granic oraz konieczność dzielenia tych czynności. Zdarzają się bowiem przypadki, że wykonawca pracy geodezyjnej dotyczącej podziału nieruchomości realizuje dodatkowo: wznowienie znaków granicznych przedmiotowej działki (z uwagi na informację o wcześniejszej stabilizacji granic w materiałach źródłowych), wyznaczenie punktów granicznych (z uwagi na brak wcześniejszej stabilizacji) oraz ustalenie części granic działki, którą dzieli (z uwagi na brak wiarygodnej dokumentacji źródłowej). Czynności te (wznowienie lub wyznaczenie) realizowane są przez wykonawców często wyłącznie z ostrożności, gdyż w przypadku istnienia w zasobie danych o punktach granicznych posiadających wymagane dokładności (atrybut $\text{błędPolozeniaWzgledeOsnowy} = 1$ lub 2) wystarczające byłoby spisanie protokołu przyjęcia z powołaniem się w nim na dokumentację źródłową. Punkty te spełniają bowiem kryteria dokładnościowe umożliwiające obliczenie powierzchni nowo projektowanych działek z dokładnością do $0,0001$ ha.

Z opisanych wyżej czynności geodeta zobowiązany jest spisać przynajmniej dwa protokoły (wznowienia i wyznaczenia oraz protokół ustalenia zgodnie z określonym w przepisach rozporządzenia załącznikiem). Z racji podstawowego celu pracy dodatkowo musi następnie spisać protokół przyjęcia granic do podziału (to już *de facto* trzeci protokół). Gdyby w trakcie tych czynności ujawnił się spór (np. co do położenia wyznaczonych punktów granicznych), przy późniejszych czynnościach związanych z rozgraniczeniem sporządzony zostanie kolejny, czwarty protokół dotyczący ustalenia granicy w tym trybie. Dla właściciela, który ma świadomość wagi własności oraz wartości własnej nieruchomości, podpisywanie kilku różnych protokołów dotyczących granic jest niezrozumiałe i może nawet budzić sprzeciw warunkowany wątpliwościami co do przejrzystości oraz wagi tych dokumentów. Trudno logicznie właścicielowi wytłumaczyć (zakładając, że nie zna szczegółów wynikających z naszych geodezyjnych przepisów czy też wykonanych wcześniej analiz danych źródłowych z PZGiK), jaki wpływ na ostateczny wynik pracy będą miały podpisywane przez niego poszczególne dokumenty. Skoro wszystkie *de facto* dotyczą przebiegu granic jego nieruchomości, to czemu nie stanowią jednego spójnego dokumentu (protokół z czynności granicznych), w którym powinno znaleźć się miejsce na opisanie szczegółów dotyczących przeprowadzanych czynności? Dlaczego wznawialiśmy znaki graniczne, wyznaczaliśmy punkty graniczne, a w innej części ustalaliśmy granice działek (opisane także poprzez określone położenie punktów granicznych, w tym punktów stanowiących punkty wspólne więcej niż dwóch działek ewidencyjnych – problem tzw. trójmiedzy przy ustaleniach)?

Dodatkowo w myśl obowiązujących przepisów wykonawcy pracy geodezyjnej w praktyce starają się jeszcze jeden dokument „podsunąć do podpisu” stronom biorącym udział w czynnościach związanych z granicami (szczególnie gdy dotyczy to zmian w przebiegu granic na skutek ustalenia). Jest to wniosek o wprowadzenie zmian w ewidencji gruntów i budynków na podstawie operatu technicznego, który wykonawca będzie sporządzał po zakończeniu pracy geodezyjnej w celu przyjęcia go do PZGiK (art. 24 ust. 2b pkt 1 lit. h *Pgik*). W przypadku braku wniosku ujawnienie zmian w EGIB na podstawie operatu technicznego powinno bowiem nastąpić w drodze decyzji administracyjnej (art. 24 ust. 2b pkt 2). Ponieważ postępowanie w zakresie ewidencji ma charakter rejestrowy, mając powyższe na uwadze, należy rozważyć tryb aktualizacji danych ewidencyjnych na podstawie sporządzonej dokumentacji.

Jak pisaliśmy już wcześniej, odrębnym trybem jest przyjęcie operatu do zasobu, a odrębnym – uznanie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do zasobu za materiał stanowiący podstawę wprowadzenia zmiany w operacie EGIB. Organy przystępujące w takich przypadkach do postępowania administracyjnego – z uwagi na brak wniosków od wszystkich właścicieli – napotykać trudności związane z ustalaniem danych adresowych stron postępowania.

Warto też rozważyć, czy zasadne jest przeprowadzanie „śledztwa” w sprawie ustalenia spadkobierców po osobach figurujących w księgach wieczystych jako właściciele, jeśli tożsamości tych spadkobierców nie można ustalić na podstawie dostępnych rejestrów publicznych. Poszukiwania te są żmudne i w konsekwencji znacząco wydłużają czas aktualizacji bazy EGIB. Należy przy tym zaznaczyć, że ustawa *Pgik* nakłada w art. 23 obowiązek przysyłania dokumentów w celu aktualizacji EGIB na sądy, notariuszy, organy administracji publicznej, a jednocześnie nie zwalnia właścicieli z obowiązku informowania właściwego starosty o zmianach danych objętych tą ewidencją (art. 22).

Liczymy na to, że Zespół do oceny regulacji prawnych związanych z funkcjonowaniem EGIB powołany przez Głównego Geodetę Kraju – mając świadomość wagi danych objętych ewidencją – uwzględni w swoich pracach te i inne kwestie, istotne nie tylko z punktu widzenia naszej branży, ale przede wszystkim – obywateli.

Mariusz Suwaj

kierownik Referatu Weryfikacji i Aktualizacji Baz PZGiK WG UMK

Lucyna Śliwińska

kierownik Referatu Decyzji Aktualizacyjnych EGIB WG UMK

Lucyna Szmidt

kierownik Referatu Weryfikacji i Aktualizacji Danych Przedmiotowych Bazy EGIB WG UMK