

Lex specialis, a więc

Ze względu na autorytet, wiedzę i doświadczenie autora publikujemy jeszcze jeden artykuł o podziałach „przez potrącenie”. Dyskusja na ten temat wywołana wyrokiem WSA w Gliwicach przetoczyła się przez łamy GEODETY pod koniec 2018 r. Nadal czekamy na rozstrzygnięcie NSA.

Zygmunt Bojar

Z opóźnieniem zapoznałem się z gorącą polemiką – jaka miała miejsce w kolejnych wydaniach miesięcznika GEODETA – na temat możliwości wykonywania tzw. podziałów przez potrącenie, czyli określania powierzchni pozostałej po wydzieleniu działki jako różnicy powierzchni całej działki podlegającej podziałowi i powierzchni nowo wydzielonej „małej” działki ewidencyjnej. Sprawa dotyczy decyzji organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej w związku z odmową przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (PZGiK) wyników pracy geodezyjnej (mapa z projektem podziału nieruchomości) oraz wyroku WSA w Gliwicach z 11 czerwca 2018 r. [sygn. akt II SA/GI 88/18]. Ze zdziwieniem stwierdziłem, jaki to „wielki” problem powstał na skutek swoistych interpretacji obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Od razu chcę powiedzieć, że popieram autorów artykułów, którzy biorą w obronę od lat stosowaną praktykę. Popieram tym samym Bogdana Grzechnika, który w obszernym artykule pt. „Biurokracja czy bezmyślność” (GEODETA 8/2018)

wyłożył pełną argumentację uzasadniającą funkcjonowanie zasady podziałów „przez potrącenie”, uznając ją za zgodną zarówno z wieloletnią praktyką, jak i przepisami prawa.

Mimo licznych opinii i interpretacji postanowiłem zabrać głos w tej sprawie. Moim zamiarem jest również udowodnienie słuszności stosowanej w tym względzie praktyki za pomocą interpretacji opartej wyłącznie na istniejących (obowiązujących) przepisach prawa. Zdaję sobie sprawę, że taki zamiar może być uznany za przejaw arogancji, wszak nie jestem prawnikiem. Za mną przemawia jednak 59 lat stałej obecności w świecie nieruchomości, gdzie działałem w różnym charakterze, głównie jako wykonawca zadań z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami.

• Ważne pytania

Podstawowy argument za dopuszczalnością podziałów „przez potrącenie” brzmi: skoro sąd uznaje, że § 77 ust. 7 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych stanowi *lex specialis* w stosunku do § 62 rozporządzenia w sprawie EGiB, to brak jest podstaw do negocjowania, że § 8 rozporządzenia podziałowego też stanowi przepis szczególny do tego samego § 62.

W związku z tym zastosowanie ma reguła kolizyjna: *lex specialis derogat legi generali*, czyli przepis szczególnie ma pierwszeństwo zastosowania przed przepisem ogólnym. Powstaje zatem pytanie, czy prawo stosowane jest przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej prawidłowo. Ważne są także kolejne pytania: Jakie konsekwencje wywiera § 8 rozporządzenia podziałowego na dalszy tok pracy geodezyjnej wykonywanej przy podziale nieruchomości? Jaki jest cel tego przepisu? Czy tylko skrócenie czynności przy przyjęciu granic? Na czym polega przyjęcie granic przy podziale nieruchomości? Niniejsze opracowanie jest próbą odpowiedzi na tak postawione pytania.

• Dotychczasowa polemika

Zacząć trzeba od artykułu Grzegorza Ninarda zamieszczonego w GEODECIE 10/2018 pt. „Ani to bezmyślność, ani biurokracja, tylko interpretacja...”, w którym autor w obszernej analizie prawnej generalnie zarówno podzielił stanowisko organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, jak i poparł wywody zawarte w wyroku WSA w Gliwicach.

W pierwszej części Grzegorz Ninard dokonał krytycznej oceny artykułów: Jarosława Formalewicza i Bogdana Grzechnika (oba GEODETA 8/2018) oraz Zenona Marczyka (GEODETA 9/2018). Zarzucił tym autorom (szczególnie dwóm pierwszym) dużą liczbę „uproszczeń, nieporozumień, przekłamań i elementarnych błędów merytorycznych”. Ustosunkowując się do wymienionych artykułów, wyjaśnia od strony formalnej podstawowe zasady działania i zadania sądów administracyjnych, istotę procedury weryfikacji prac geodezyjnych, działania organów I i II instancji (to do artykułu J. Formalewicza). Tłumaczy również zasady rozstrzygania wąp-

Skoro sąd uznaje, że § 77 ust. 7 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych stanowi *lex specialis* w stosunku do § 62 rozporządzenia w sprawie EGiB, to brak jest podstaw do negocjowania, że § 8 rozporządzenia podziałowego też stanowi przepis szczególny do tego samego § 62.

można odejmować!

liwości interpretacyjnych na korzyść strony, rolę wytycznych GGK oraz ustosunkowuje się do wysuniętych wniosków (to do artykułu B. Grzechnika). Jeśli chodzi o artykuł Z. Marczyka, Grzegorz Ninard zgadza się częściowo z jego wnioskami, nie zgadza się natomiast z argumentacją. W szczególności odnosi się to do wysuniętej tam tezy, że akty wykonawcze do różnych ustaw nie mogą być objęte regułą kolizyjną *lex specialis derogat legi generali*. Grzegorz Ninard formułuje w tym miejscu ważne stwierdzenie, że „istnieje potencjalna sytuacja zbiegu regulacji każdego z tych rozporządzeń” (tj. ws. EGIB, ws. standardów i podziałowego).

Autorzy ocenianych artykułów odpowiedzieli na postawione zarzuty w artykułach: „Bezmyślna interpretacja”, (Bogdan Grzechnik), „Państwo w państwie” (Jarosław Formalewicz) – oba GEODETA 10/2018, oraz „Prawo winno czemuś służyć” (Zenon Marczyk) – GEODETA 12/2018.

Swoją argumentację w sprawie podziałów „przez potrącenie” Grzegorz Ninard przedstawił w części zatytułowanej „Moje stanowisko”. Te wywody autora stanowią kanwę moich dalszych rozważań.

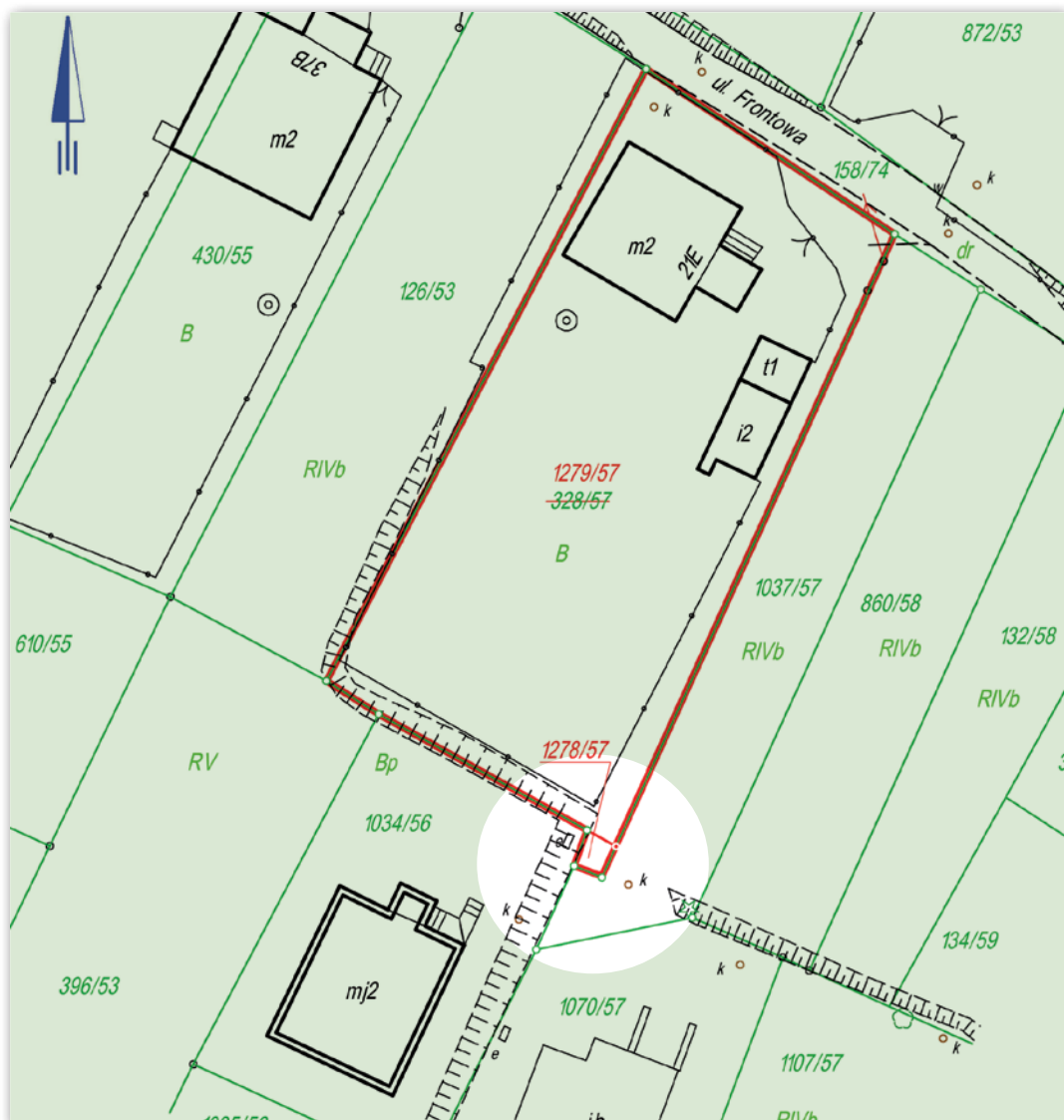
• Przepis szczególny ma pierwszeństwo

Ustosunkowując się do wyroku WSA w Gliwicach, Grzegorz Ninard zaczyna od oczywistej wydawałoby się konstatacji, że „w niniejszej sprawie postanowienia wskazanego rozporządzenia [podziałowego – ZB] powinny być stosowane”. Dlatego niezrozumiały dla niego jest fragment wyroku Sądu, że: „rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów (...). Nie może niweczyć on [ten akt prawny – ZB] ani przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ani przepisów wykonawczych do

niej, w tym przepisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Praca geodezyjna winna być wykonywana w taki sposób, by spełniała wymagania tych regulacji”. Autor komentarza, uznając za niezrozumiały ten fragment wyroku Sądu, przyjmuje hipotetycznie, że dochodzi do zbiegu i ewentualnej sprzeczności regulacji „prawa nieruchomości” i „prawa geodezyjnego” w sytuacji, kiedy geodeta wykonuje prace geodezyjne w związku z procedurami podziałowymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn), czyli, że „regulacje np. rozporządzenia ws. standar-

dów oraz rozporządzenia ws. EGIB zawierają odmiennie postanowienia co do sposobu czy zakresu wykonywania pracy geodezyjnej niż postanowienia rozporządzenia podziałowego”.

Autor słusznie zauważa, że „Ani z treści cytatu [przytoczony wcześniej fragment wyroku – ZB], ani z kontekstu jego umieszczenia nie wiadomo, dlaczego rozporządzenie to [ws. podziałów – ZB] (nie) miałyby niweczyć postanowienia prawa geodezyjnego”. Na tym tle Grzegorz Ninard formułuje ważne stwierdzenie: „Przepisy wszystkich tych rozporządzeń mają tę samą moc praw-



Wyrok WSA w Gliwicach, który wywołał dyskusję, dotyczy przypadku pokazanego na mapie. Poszło o wydzielenie 6 m kw. na poszerzenie wjazdu

na. Za to przepisy dwóch pierwszych dotyczą wszystkich rodzajów prac geodezyjnych, a trzeciego – tylko podziałów nieruchomości. Wzajemną relację tych aktów prawnych można zatem ustalić za pomocą reguły kolizyjnej: *lex specialis derogat legi generali*, czyli przepis szczególny ma pierwszeństwo zastosowania przed przepisem ogólnym. **W omawianej sytuacji »przepisem szczególnym« są postanowienia rozporządzenia podziałowego, jako że dotyczą jednego z wielu rodzajów prac geodezyjnych»** [wyróżnienie – ZB].

• Co przesądza o sposobie obliczenia powierzchni?

Zgadzać się w pełni ze stwierdzeniem zawartym w tym ostatnim zdaniu, należy zaznaczyć, że praktyka podziałów „przez potrącenie” staje się możliwa do zaakceptowania. Przecież jest § 8

odnoszą się wyłącznie do tych odcinków, do których dochodzi projektowana linia rozgraniczająca dzielone działki”. Przyznaje również, że „słusznie B. Grzechnik zauważa, że innymi odcinkami granicznymi działki dzielonej pracą geodezyjną podziału nieruchomości się nie zajmuje”.

Co jednak z tą konstatacją robi autor artykułu? Ogranicza się do stwierdzenia, że „w tym miejscu również warto zauważyć, że § 8 nie odnosi się do § 9 [treść mapy z projektem podziału – ZB]. Lektura cytowanych przepisów pozwala ustalić również, że rozporządzenie to nie zawiera regulacji dotyczących ustalenia wielkości (powierzchni) działek po podziale. Zawiera tylko obowiązek ich obliczenia”.

Grzegorz Ninard nie zauważa, że wymieniony w § 9 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia podziałowego obowiązek wykazania powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi oraz przedstawienia

oraz przepisy rozporządzenia w sprawie standardów dotyczące między innymi ujawniania w roboczej bazie danych pól powierzchni działek ewidencyjnych, obliczonych na podstawie wyników pomiarów (§ 68 ust. 1) oraz wymogi dotyczące sporządzania map (§ 77), cytując w szczególności w całości treść zawartą w ust. 7 tego paragrafu. Z treści tej jasno wynika, że oprócz obowiązku sporządzenia mapy przeglądowej na mapie z projektem podziału „pole powierzchni działek wydzielonych oblicza się zgodnie z zasadami określonymi w § 68 ust. 2 [rozporządzenia ws. standardów – ZB], 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”.

Autor omawianego artykułu wyraża następnie ważną konstatację, że: „Przepisy te [§68 i § 77 ust. 7 rozporządzenia ws. standardów – ZB] wprowadzają pewne odmienności od regulacji w § 62 rozporządzenia ws. EGiB w ściśle opisanych okolicznościach. Zatem podobnie jak w przypadku relacji rozporządzenia podziałowego wobec rozporządzeń wydanych na podstawie PgiK, tak samo i tutaj można i należy sformułować relację między regulacją rozporządzenia ws. EGiB a regulacją rozporządzenia ws. standardów. Rozporządzenie ws. standardów będzie miało charakter regulacji *lex specialis* wobec rozporządzenia ws. EGiB, a jego zapisy pierwszeństwo w zakresie ich zastosowania”.

Wobec takich stwierdzeń sprawa podziałów „przez potrącenie” zaczyna się rozjaśniać. Jednak jak zawsze diabeł tkwi w szczegółach! O tych szczegółach będzie nieco później. Teraz rodzi się następujące pytanie: skoro autor słusznie uważa, że „przepisem szczególnym” są postanowienia rozporządzenia podziałowego, a w związku z tym przepisy te mają charakter *lex specialis* w świetle rozporządzenia w sprawie EGiB, to jakie są relacje między § 77 ust. 7 rozporządzenia w sprawie standardów i § 8 rozporządzenia podziałowego?

Jeżeli w innym miejscu, jak wcześniej podano, autor stwierdza, że „Przepisy wszystkich tych rozporządzeń [w spr. EGiB, podziałów i standardów – ZB] mają tę samą moc prawną”, to omawiane § 8 i § 77 ust. 7 działają równoległe, niezależnie od siebie! Pierwszy reguluje sprawy podziałów „przez potrącenie” w odniesieniu do wszystkich gruntów z wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych,

§ 8 rozporządzenia podziałowego i § 77 ust. 7 rozporządzenia ws. standardów działają równoległe, niezależnie od siebie! Pierwszy reguluje sprawy podziałów „przez potrącenie” w odniesieniu do wszystkich gruntów z wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych, drugi w tym samym zakresie wyłącznie do gruntów rolnych i leśnych.

w rozporządzeniu podziałowym, który powinien być uznany za podstawę akceptacji. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli podział nieruchomości polega na wydzieleniu działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi, wówczas przepisy dotyczące opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości oraz przyjęcia granic nieruchomości podlegających podziałowi i protokół z tego przyjęcia granic stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału.

Okazuje się, że ta – wydawałoby się niebudząca wątpliwości – regulacja nie zasługuje na uznanie ani w interpretacjach organów administracyjnych, ani w sądzie administracyjnym, ani nawet w omawianej analizie prawnej! Według tej ostatniej Grzegorz Ninard, odnosząc się do cytowanego § 8, przyznaje wprawdzie, że wówczas „czynności weryfikacyjne dotyczące granic dzielonej działki

w kolorze czerwonym powierzchni projektowanych do wydzielenia działek gruntu zdeterminowany jest ograniczeniami wynikającymi z § 8 ust. 1 tego rozporządzenia, dotyczącymi czynności przyjęcia granic nieruchomości, w tym szkicu przebiegu granic, opisu ich przebiegu i położenia punktów granicznych – wyłącznie w odniesieniu do odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału. Taka regulacja przesądza o sposobie obliczania powierzchni po podziale (wyłącznie ze współrzędnych punktów granicznych wydzielanej działki o powierzchni do 33%).

• Mądrej głowie dość dwie słowie

Niuans ten nie został jednak dostrzeżony przez autora omawianej interpretacji. Przepis § 8 przestał się liczyć, gdyż w dalszych wywodach Grzegorz Ninard analizuje przepisy rozporządzenia w sprawie EGiB, w tym sposób obliczania powierzchni zawarty w § 62,

drugi w tym samym zakresie wyłącznie do gruntów rolnych i leśnych. Różnica jest między nimi taka, że ten drugi przepis to regulacja według zasady: „kawa na ławę”, a ten pierwszy według bardziej wyrafinowanej zasady: „mądrzej głowie dość dwie słowie”.

● Przyjęcie granic przy podziale

W tym miejscu chcę wrócić do szczegółów. Uważam bowiem, że u podłoża tej burzliwej dyskusji leży duża lakoniczność sformułowania § 8 rozporządzenia podziałowego. Główna treść tego przepisu sprowadza się bowiem do podstawowego pojęcia „przyjęcie granic dzielonej nieruchomości”, które stosuje się tylko do tych odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału. Dlaczego prawodawca był taki oszczędny w słowach? Może był przekonany o wysokim poziomie orzecznictwa organów administracji publicznej w tamtym czasie? W orzeczeniach organów administracyjnych, w wyroku sądowym oraz komentarzu prawniczym nie podjęto próby określenia konsekwencji, jakie niesie za sobą to pojęcie. Sprawę przyjęcia granic przy podziałach nieruchomości szeroko omówiłem w książce „Podział nieruchomości” (Z. Bojar, wydanie III poprawione i uzupełnione, Wydawnictwo Gall, lipiec 2012, s. 95-114). Poniżej kilka niezbędnych stwierdzeń w tym zakresie.

Jak wcześniej wspomniano, zgodnie z § 7 rozporządzenia podziałowego z czynności przyjęcia granic sporządza się protokół (ust. 1), który zawiera w szczególności szkic przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz opis przebiegu granic i położenia punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi (ust. 2). Jest to ważny dokument w postępowaniu podziałowym, gdyż umożliwia identyfikację przebiegu w terenie granic dzielonej nieruchomości według obowiązujących dokumentów, a to z kolei pozwala na wydzielenie nowych działek gruntu w prawidłowych granicach. Chodzi o przyjęcie granic ujawnionych w operacie ewidencji gruntów i budynków za pomocą współrzędnych punktów granicznych lub (przed modernizacją tej ewidencji) za pomocą danych uzyskanych z pomiarów w terenie oraz obrazu graficznego na mapach ewidencyjnych.

Wejście w życie z dniem 22 grudnia 2011 r. rozporządzenia w sprawie standardów spowodowało, że akt ten stał się jedyną podstawą wykonywania pomiarów sytuacyjno-wysokościowych, ich opracowania i przekazywania do

Akty prawne dotyczące podziałów nieruchomości

ustawa z 17 maja 1989 r. <i>Prawo geodezyjne i kartograficzne</i> [DzU z 14 listopada 2017 r. poz. 2101 ze zm.], w skrócie <i>Pgik</i>	ustawa z 21 sierpnia 1997 r. <i>o gospodarce nieruchomościami</i> [DzU z 2018 r. poz. 2204 ze zm.], w skrócie <i>uogn</i>
<ul style="list-style-type: none"> ● rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [DzU nr 263 poz. 1572], w skrócie rozporządzenie ws. standardów 	<ul style="list-style-type: none"> ● rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r., w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości [DzU z 2004 r. nr 268, poz. 2663], w skrócie rozporządzenie podziałowe
<ul style="list-style-type: none"> ● rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [DzU z 2016 r. poz. 1034 ze zm.], w skrócie rozporządzenie ws. EGiB 	

PZGiK. Oznacza to, że przepisy tego nowego rozporządzenia nie tylko zastępują dotychczasowe instrukcje techniczne, które regulowały sprawy nim objęte, ale mają również wpływ na inne regulacje, w tym dotyczące czynności technicznych przy przyjmowaniu granic. Ważne jest, że obowiązujące standardy techniczne wymagają dokonania każdorazowo pomiarów punktów granicznych przy przyjmowaniu granic, w wyniku których wykazywane są pola powierzchni między innymi działek ewidencyjnych na podstawie współrzędnych punktów granicznych

tej podstawie w roboczej bazie danych ujawnia się pole powierzchni działki ewidencyjnej (§ 68 ust. 1 pkt 1). Z powyższego wynika, że z pojęciem przyjęcia granic przy podziale nieruchomości nieodrodnie związany jest obowiązek dokonania pomiaru punktów granicznych przyjmowanych granic.

● Paragraf 8 języczkiem u wagi

Piszę o tym tak szczegółowo, aby zobrazować szeroki zakres czynności geodezyjnych przy przyjmowaniu granic nieruchomości i ponownie przypomnieć, że w sytuacji, o której mowa w § 8 roz-

Pozostała część nieruchomości, z której wydzielona jest mała działka (poniżej 33% jej powierzchni), w sposób legalny pozbawiona jest aktualnych, o wymaganej dokładności, danych umożliwiających obliczenie jej powierzchni.

obliczonych przez wykonawcę pomiarów obiektów ewidencji gruntów i budynków (§ 65 rozporządzenia w sprawie standardów). Przy czym w roboczej bazie danych ujawnia się współrzędne ustalone na podstawie pomiaru, jeżeli pomiar punktów granicznych oznaczonych na gruncie wykonany został z większą dokładnością niż pomiar tych samych punktów będących źródłem danych ewidencyjnych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (§ 67 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia ws. standardów). I na

porządzenia podziałowego, zakres tych czynności jest ograniczony wyłącznie do określonych odcinków granic nieruchomości. Powoduje to, że pozostała część nieruchomości, z której wydzielona jest mała działka (poniżej 33% jej powierzchni), w sposób legalny pozbawiona jest aktualnych, o wymaganej dokładności, danych umożliwiających obliczenie jej powierzchni. Przepisy dotyczące rozporządzenia ws. standardów w zakresie przyjmowania granic przy podziale nieruchomości nie niweczą powyższego szczególnego przypadku, o którym mo-

wa w § 8 rozporządzenia podziałowego. Chodzi tu wyłącznie o ograniczenie zakresu czynności technicznych związanych z przyjęciem granic.

Przepis § 8 zachowuje walor przepisu szczególnego (*lex specialis*) i jako taki powinien być stosowany w pierwszej kolejności, więc nie ulega żadnej wątpliwości, że przepis § 62 rozporządzenia w sprawie EGIB powinien mieć zastosowanie wyłącznie do wydzielonej mniejszej części dzielonej nieruchomości, czyli odnosić się wyłącznie do obliczenia pola powierzchni nowo wydzielonej małej działki ewidencyjnej na podstawie współrzędnych punktów określających przebieg linii granicznych tej działki. Nie da się w tej sytuacji w ten sam sposób obliczyć pola powierzchni pozostałej części dzielonej działki (brak jest ponownego pomiaru pozostałych punktów granicznych). Brak takiej możliwości jest jednak prawnie uwarunkowany i nie ma żadnych formalnych podstaw, aby żądać spełnienia w całości wymogu § 62 rozporządzenia w sprawie EGIB w stosunku do pozostałej (po wydzieleniu małej) części działki ewidencyjnej.

Narzuca się samo przez się, że pole powierzchni pozostałej większej części działki może być obliczane jako różnica pola powierzchni całej działki wykazanej w ewidencji gruntów i budynków oraz pola powierzchni działki nowo wydzielonej.

Naprawdę trudno zrozumieć, dlaczego – wydawałoby się wystarczające – regulacje prawne zostały tak zinterpretowa-

• Odejmuwanie powierzchni zgodne i z praktyką, i z prawem

Wszystko dlatego, że – jak już wspominałem – w orzecznictwie organów administracyjnych, w wyroku WSA w Gliwicach oraz w interpretacji prawnej zostało, moim zdaniem, zagubione sedno sprawy, które leży w przepisie § 8 rozporządzenia podziałowego. Nie można w związku z tym zgodzić się ze stwierdzeniem ostatnio cytowanego autora, że organy służby geodezyjnej, zgodnie z art. 6 kodeksu postępowania administracyjnego, mają do wyboru „czy podejmowane działania powinny być zgodne z przepisami prawa, czy zgodne z wieloletnią praktyką wykonywania prac podziałowych» (i tym samym niezgodne z prawem)”. Sęk bowiem w tym, że ta wieloletnia praktyka ma swoje oparcie w obowiązujących od wielu lat przepisach prawa!

Na marginesie warto zaznaczyć, że w przypadku omawianych podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych na cele rolne i leśne brakowało regulacji, jakie obowiązują przy podziałach położonych poza tymi obszarami. We wspomnianej mojej książce napisałem (s. 141-145), że lukę tę częściowo wypełnia rozporządzenie w sprawie standardów. Wprowadzono bowiem obowiązek sporządzania protokołu z przyjęcia granic nieruchomości oraz mapy z projektem podziału, której treść została zawarta w § 77 ust. 1-6. Dodatkowo w § 77 ust. 7 uregulowany został sposób postępowania w omawianym

dzenia podziałowego. Nieporozumieniem jest natomiast twierdzenie, że realizacja podziałów „przez potrącenie” poza gruntami rolnymi i leśnymi jest niemożliwa ze względu na to, że przepis § 8 ogranicza się do czynności przyjęcia granic i że nie zawiera żadnych wytycznych określania powierzchni nieruchomości pozostającej po wydzieleniu „małej” działki. Jak wcześniej wykazano, powodem tego jest brak zrozumienia znaczenia instytucji przyjęcia granic przy podziałach nieruchomości.

• Przepisy pozwalają odejmować

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, należy dodatkowo stwierdzić, że nie mają nic do rzeczy stwierdzenia Grzegorza Ninarda dotyczące braku możliwości rozszerzenia sposobu obliczania powierzchni według § 77 ust. 7 rozporządzenia ws. standardów na inne grunty niż rolne i leśne, gdyż w odniesieniu do pozostałych gruntów sprawa ta regulowana jest według § 8 rozporządzenia podziałowego. Wyciąga on z tego wniosek, że „skoro przepis § 77 ust. 7 rozporządzenia ws. standardów jako *lex specialis* nie znajdzie w takich przypadkach zastosowania, to uruchamia się obowiązek zastosowania przepisów o charakterze *lex generalis*, czyli postanowień § 62 rozporządzenia ws. EGIB”. W świetle przedstawionej powyżej argumentacji wniosek ten uważam za całkowicie nietrafny.

Nie ma też nic do rzeczy pełne poparcie przez Grzegorza Ninarda wyroku Sądu na temat zasad stosowania analogii w prawie. Nie ma bowiem potrzeby rozszerzania przez analogię przepisów § 77 ust. 7 rozporządzenia ws. standardów na podział dowolnej nieruchomości, nie tylko rolnej lub leśnej. Wielokrotnie bowiem wymieniany przepis § 8 rozporządzenia podziałowego stanowiący *lex specialis* reguluje sprawy podziałów w odniesieniu do wszystkich gruntów z wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych.

Reasumując, należy stwierdzić, że obowiązujące przepisy dają pełną podstawę do wykonywania podziałów nieruchomości „przez potrącenie”, jeżeli przepisy te są prawidłowo interpretowane. A więc MOŻNA ODEJMOWAĆ!

Zygmunt Bojar

Geodeta i rzeczoznawca majątkowy z ponad 50-letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej. Od wielu lat zajmuje się tematyką podziałów oraz regulacją stanów prawnych nieruchomości związanych z wyodrębnianiem własności lokali, zwłaszcza w spółdzielniach mieszkaniowych. Posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

Reasumując, należy stwierdzić, że obowiązujące przepisy dają pełną podstawę do wykonywania podziałów nieruchomości „przez potrącenie”, jeżeli przepisy te są prawidłowo interpretowane. A więc MOŻNA ODEJMOWAĆ!

ne, że zasady podziałów „przez potrącenie” nie da się realizować bez podjęcia „odpowiednich kroków legislacyjnych” i że „Do tego jednak czasu nie można zarzucać złej woli organom służby geodezyjnej prawidłowo stosującym prawo” (Paweł Kowalczyk: „Opinia geodety powiatowego”, GEODETA 10/2018). Nawołuje się w związku z tym wykonawców prac geodezyjnych do tego, że „powinni (...) odpowiednio uwzględnić w wycenie dodatkowe koszty, które ze względu na obowiązujące unormowania prawne będą musieli, niestety, ponieść zlecający takie prace” [tamże].

wcześniej przypadku wydzielania działek o powierzchni do 33%, oczywiście wyłącznie na gruntach rolnych i leśnych.

Nasuwa się pytanie, dlaczego prawodawca nie zrobił tego samego w odniesieniu do pozostałych gruntów? Podobnie jak Bogdan Grzechnik uważam, że racjonalne wydaje się, iż nie uznał tego za możliwe, gdyż ta sprawa uregulowana jest w przepisie § 8 rozporządzenia podziałowego! Zgadza się również z B. Grzechnikiem, że treść § 77 ust. 7 rozporządzenia w sprawie standardów stanowi analogię do treści § 8 rozporzą-