

Czym jest wstępny projekt podziału nieruchomości i jakie warunki powinien spełniać?

# Nie tylko czerwone kreski

Brak precyzyjnego określenia na wstępnym projekcie podziału projektowanych powierzchni i przebiegu granic prowadzi do błędnych opinii o zgodności podziału z planem miejscowym. A przecież może się okazać, że za małe działki nie będą mogły być zabudowane, a na za wąskich – gmina nie wybuduje drogi!

**Jacek Mikulski**

Istnieje pewien pogląd na temat wstępnego projektu podziału nieruchomości, z którym nie mogę się zgodzić. Pogląd ten zwięźle podany został przez WSA w Opolu [wyrok z 5 grudnia 2013 r., sygn. II SA/Op 438/13]: „wydanie opinii dotyczy wyłącznie stwierdzenia, czy proponowany podział jest zgodny z planem w zakresie przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania. Określenie ostatecznych, definitywnych wielkości działek, jakie mają powstać w wyniku podziału nie mieści się natomiast w tym zakresie. Podane w postanowieniu wielkości nie są bezwzględными wielkościami. Opinia odnosi się do proponowanego podziału nieruchomości, który nie musi spełniać warunków wymaganych dla dokumentów geodezyjnych, a zatem podane wielkości w przybliżeniu są weryfikowane w następnym etapie postępowania podziałowego. Dopiero, gdy występuje zgodność proponowanego podziału z planem miejscowym, racjonalne jest poniesienie kosztów sporządzenia projektu podziału w formie odpowiednich dokumentów geodezyjnych (...). Oznacza to, że dopiero po pozytywnym zaopiniowaniu zgodności podziału z planem miejscowym organ zleca uprawnionemu geodecie wykonanie mapy z projektem podziału nieruchomości i dopiero na tym etapie postępowania

następuje przyjęcie granic nieruchomości oraz określenie na mapie z projektem podziału dokładnej powierzchni projektowanych do wydzielenia działek gruntów”.

Dlaczego uważam, że opisana praktyka jest błędna? Na to właśnie pytanie postaram się odpowiedzieć w tym artykule.

## • Wstępny projekt podziału – granice i powierzchnie

Zgodnie z § 10 w zw. z § 132 załącznika do rozporządzenia prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” [DzU z 2016 r. poz. 283; dalej: Zasady techniki prawodawczej] w ustawach i rozporządzeniach „do oznaczenia jednakowych pojęć używa się jednakowych określeń, a różnych pojęć nie oznacza się tymi samymi określeniami”. Zasada ta jest podstawą wykładni przepisów prawnych, co potwierdzają liczne komentarze i wyroki sądowe.

O tym, co obowiązkowo ma zawierać wstępny projekt podziału, stanowi § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości [DzU z 2004 r. poz. 2663; dalej: rozporządzenie podziałowe]. Wymagania stawiane mapie z projektem podziału wymienione są w § 9 ust. 1 tego aktu. Porównajmy te przepisy w interesującym nas zakresie (patrz tabela).

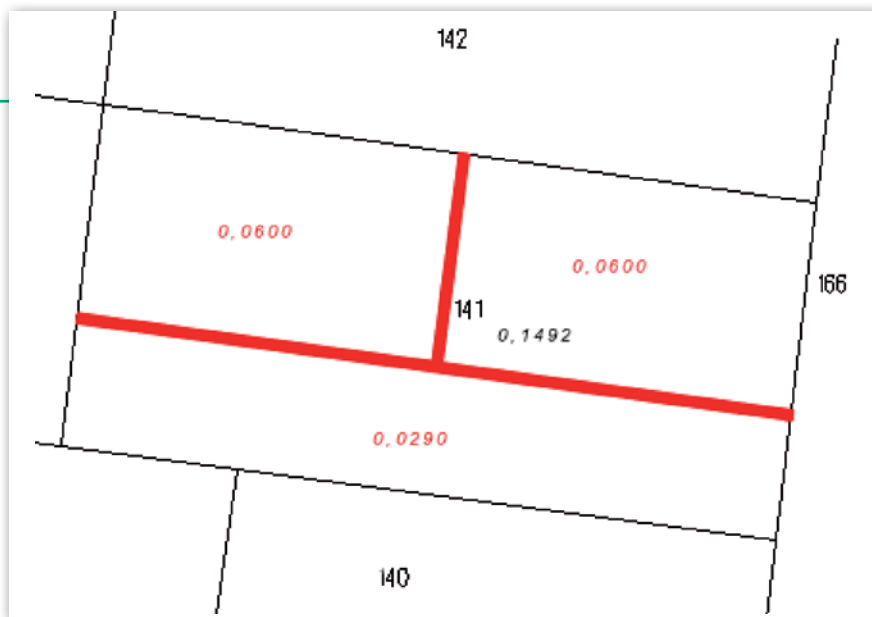
Widzimy, że rozporządzenie wymaga przedstawiania projektowanych granic i powierzchni na wstępnym projekcie podziału w taki sam sposób, jak powinny być przedstawiane w ostatecznym projekcie. Nie ma więc żadnej podstawy prawnej do rozróżniania: te powierzchnie są przybliżone, a tamte precyzyjne, te naniesienia granic są przybliżone, a tamte ostateczne.

Językową wykładnię przepisów popiera wykładnia celowościowa. Wstępny projekt podziału służy wydaniu opinii o zgodności projektu z ustaleniami planu miejscowego itd. Prawodawca ustalił, że do takiej oceny konieczne jest przedstawienie na mapie granic i powierzchni projektowanych działek. Jaką wartość dla oceny prawidłowości podziału ma bowiem opinia oparta na innych danych niż tenże podział?

„Trzeba zauważyć, że brak kolorowych naniesień na kopii mapy zasadniczej obejmującej wstępny projekt podziału ma istotne znaczenie dla sprawy. Wadliwość ta niesie nie tylko negatywne skutki procesowe dla tego dokumentu jako dowodu w sprawie, lecz również stawia pod znakiem zapytania dokonaną przez organ I instancji merytoryczną ocenę zgodności podziału z ustaleniami planu miejscowego. Nieoznaczenie w kolorze granic i powierzchni projektowanych działek uniemożliwia bowiem precyzyjne określenie linii rozgraniczających nowo-

## Wymagania rozporządzenia podziałowego względem wstępnego projektu podziału i mapy z projektem podziału

§ 3 ust. 2. Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien zawierać w szczególności:		§ 9 ust. 1. Mapa z projektem podziału nieruchomości zawiera w szczególności:	
pkt 4	naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu	pkt 8	przedstawione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu
pkt 3	powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi	pkt 7	powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi
pkt 5	przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu		przedstawione w kolorze czerwonym powierzchnie projektowanych do wydzielenia działek gruntu



Podział niemożliwy do realizacji ze względu na to, że na 10-metrową drogę potrzeba ok. 560 m<sup>2</sup>, a nie 290 m<sup>2</sup> (jak przyjęto we wstępnym projekcie podziału)

wydzielonej działki na mapie zasadniczej” [Wyrok WSA w Warszawie z 15 listopada 2011 r., sygn. I SA/Wa 854/11; por. wyrok WSA w Warszawie z 28 września 2006 r., sygn. I SA/Wa 606/06].

Aby jeszcze bardziej unaocznic, że dane podziałowe muszą być takie same jak dane będące podstawą opinii, posłużmy się kilkoma przykładami.

**Przykład 1.** Załóżmy, że mamy do czynienia z działką o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>. Wnioskodawca przedstawia wstępny projekt podziału nieruchomości na dwie działki, każda po 600 m<sup>2</sup>, bowiem według MPZP minimalna powierzchnia działki wynosi właśnie 0,6000 ha. Co z tego, że nowe powierzchnie się na tej działce nie mieszczą? Przecież są powierzchniami przybliżonymi, więc niby dlaczego ich suma (też przybliżona) miałaby być zgodna z powierzchnią działki macierzystej?

A co, jeśli na wstępnym projekcie nowe granice będą biegły równoleżnikowo, a na ostatecznym projekcie południkowo? Jak daleko można się posunąć w „przybliżoności”?

**Przykład 2.** Dzielona działka jest większa, MPZP ten sam, według wstępnego projektu wydzielane są dwie działki po 600 m<sup>2</sup> i „resztówka”. Wydana opinia jest pozytywna, ale na projekcie podziału działki mają już tylko po 550 m<sup>2</sup>. W rezultacie – jeżeli projektowany podział zostanie zatwierdzony – nowe działki nie będą mogły być zagospodarowane zgodnie z planem.

**Przykład 3.** Plan miejscowy zakłada, że wzdłuż południowej granicy działki 141 będzie biegła droga o szerokości 10 m, a działki budowlane mają mieć minimum 600 m<sup>2</sup> powierzchni (patrz rys.). Właściciel przedstawia wstępny projekt podziału, na którym powierzchnie i przebieg nowych granic są przybliżone. Ponieważ „proponowany podział jest zgodny z planem w zakresie

przeznaczenia terenu i możliwości jego zagospodarowania”, wydana zostaje opinia pozytywna. Jednak opracowując projekt podziału, geodeta albo zmniejszy powierzchnie działek budowlanych, albo zawęzi drogę, ponieważ przy takim układzie przestrzennym i założonej koncepcji podziału 10-metrowej drogi o powierzchni 290 m<sup>2</sup> nie da się wyznaczyć.

We wszystkich powyższych przypadkach organ – związany postanowieniem – będzie zmuszony niezgodny z planem podział zatwierdzić, bo przecież został zaopiniowany pozytywnie. Wnioskodawca będzie zadowolony: podzielił nieruchomość, sprzedał działki, a za teren pod drogę, jeśli to ma być droga gminna, pobrał odszkodowanie. Za to kłopoty mogą spotkać nabywców: za małe działki nie będą mogły być zabudowane zgodnie z planem, a gmina nie wybuduje drogi dojazdowej (bo działka za wąska). Wszystkich czekają więc długie i kosztowne zabiegi o powiększenie

**Sporządzanie wstępnego projektu podziału na mapie niezaktualizowanej jest całkowicie błędną praktyką. Błędne dane zawarte na mapie powodują w wielu przypadkach, że błędne są opinie o możliwości podziału.**

przysługującego terenu kosztem sąsiadów, komfortu mieszkania i przejazdu.

Przypomnijmy, że zatwierdzanie podziału nie jest biurokratyczną przeszkodą służącą samej sobie. Celem procedury administracyjnej jest „tworzenie w wyniku podziału tylko takich nieruchomości, które od samego początku będą spełniały wszystkie wskazane wyżej warunki. Brak

jest natomiast podstaw do przyjęcia za dopuszczalne wylaniania w drodze podziału nieruchomości, które dopiero w przyszłości będzie należało doprowadzić do zgodności z przepisami szczególnymi” [postanowienie WSA w Szczecinie z 30 stycznia 2008 r., sygn. II SA/Sz 783/07].

Aby sprostac temu postulatowi, należałoby jeszcze raz – na etapie zatwierdzenia – opiniować projekt podziału pod kątem zgodności z MPZP. Problem w tym, że procedura administracyjna, określona w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [DzU z 2018 r. poz. 2204 ze zm.; dalej uogn], nie przewiduje takiej możliwości: podział opiniuje się tylko raz.

Myślę, że czytelnik łatwo znajdzie inne przykłady pokazujące, że brak precyzyjnego określenia na wstępnym projekcie podziału projektowanych powierzchni i przebiegu granic prowadzi do błędnych opinii o zgodności podziału z planem miejscowym itd.

### • Wstępny projekt podziału – elementy zagospodarowania terenu

Konsekwencją macoszego traktowania wstępnego projektu podziału jest ignorowanie wymogu, że sporządza się go „na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – na kopii mapy katastralnej uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu” [§ 3 ust. 1 rozporządzenia podziałowego].

W przepisie tym nie chodzi o to, że niektóre szczegóły są niezbędne tylko przy braku mapy zasadniczej. Takie rozumienie przepisu byłoby niekonstytucyjne: z działkami niemającymi mapy zasadniczej wiązałyby się większe obowiązki

(i koszty) niż z działkami, które mapę zasadniczą mają już założoną. Wspomniane „elementy zagospodarowania terenu” są niezbędne do oceny projektu podziału w każdym przypadku i jeśli uzyskana z ODGK mapa ich nie zawiera, to należy je pomierzyć i na mapie umieścić.

Pewną niezręcznością prawodawcy było zamieszczenie dopiero w § 9 ust. 1

pkt 13 rozporządzenia podziałowego wyjaśnienia, które elementy zagospodarowania są tymi niezbędnymi: „ogrodzenia, budynki, obiekty małej architektury, studnie, szamba, przyłaczka, drzewa stanowiące pomniki przyrody, elementy sieci uzbrojenia terenu przebiegające przez nieruchomości podlegającą podziałowi”. Nie zmienia to faktu, że pojęcie użyte w § 9 jest takie samo jak w § 3: „niezbędne do projektu podziału nieruchomości elementy zagospodarowania terenu”. A ponieważ takie same pojęcia należy rozumieć tak samo, to mapa ze wstępnym projektem podziału musi być uzupełniona o niezbędne do projektu podziału elementy zagospodarowania terenu, w tym te wymienione powyżej.

Sporządzanie wstępnego projektu podziału na mapie niezaktualizowanej jest więc całkowicie błędną praktyką. Błędne dane zawarte na mapie powodują w wielu przypadkach, że błędne są opinie o możliwości podziału.

Szczególną uwagę należy zwrócić na budynki oraz te elementy zagospodaro-

cyjnej i wypis z rejestru gruntów, na podstawie których wpisu dokonano.

Pamiętać przy tym należy, że wykaz synchronizacyjny, o którym mówi art. 97 ust. 1a pkt 7 uogn, dotyczy tylko **oznaczenia** działek, a nie powierzchni itp. Czasami okazuje się bowiem, że KW dotyczy innych działek (położenie, granice), niż wynikałoby to z EGiB. A granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w KW itp. dokumentach [§ 6 ust. 1 rozporządzenia podziałowego]. Dlatego już na etapie sporządzania wstępnego projektu podziału należy sprawdzić wpisy i mapy w KW, aby potwierdzić, że działka ewidencyjna, którą mamy dzielić, jest tożsama z działką ujawnioną w KW.

Różnice w powierzchni nieruchomości i przebiegu granic należy wyjaśniać w odrębnych postępowaniach. Nie w ramach postępowania podziałowego, ale przed nim. Ponieważ nawet gdybyśmy zatwierdzili podział nieruchomości rozbieżnie opisanej w EGiB i KW (odczytu- jąc literalnie § 6 ust. 2 rozporządzenia

Główny Geodeta Kraju twierdził, że opracowanie wstępnego projektu podziału nie jest elementem prac geodezyjnych podlegających zgłoszeniu. Swoją tezę oparł przede wszystkim na literalnym odczytaniu rozporządzenia podziałowego, z którego wywiódł, że „wstępny projekt podziału nieruchomości nie jest dokumentem podlegającym przyjęciu do PZGiK, **nie stanowi więc dokumentacji geodezyjnej**”. Innymi słowy GKG interpretował ustawę z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* [DzU z 2017 r. poz. 2101 ze zm., dalej *Pgik*] na podstawie rozporządzenia wykonawczego do uogn.

Natomiast WSA oparł się przede wszystkim na zapisach *Pgik*, w świetle których dopiero dokonał wykładni przepisów niższej rangi. Przypomina to geodezyjną zasadę „od ogółu do szczegółu”. Sąd stwierdził, że „**czynności te** [związane ze sporządzeniem wstępnego projektu podziału nieruchomości – przyp. JM] **odpowiadają definicji prac geodezyjnych**” wynikającej z ustawy.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. d *Pgik* przez prace geodezyjne rozumie się „*tworzenie (...) dokumentacji geodezyjnej na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych oraz czynności cywilnoprawnych związanych z nieruchomościami*”. Wstępny projekt podziału zawiera wyniki pomiarów geodezyjnych w rozumieniu rozporządzenia 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 z 2011 r. poz. 1572]. Jest więc opracowaniem pomiarów geodezyjnych.

Wstępny projekt jest przy tym sporządzany na potrzeby postępowania administracyjnego. Część geodetów uważa jednak inaczej, ponieważ wstępny projekt służy wydaniu tylko postanowienia, a nie decyzji. Myślę, że najlepiej tę wątpliwość wyjaśnił prof. Janusz Borkowski w swoim komentarzu do ustawy z 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* [DzU z 2018 r. poz. 2096 ze zm., dalej *kpa*]: „*Postanowienie jest aktem administracyjnym indywidualnym o tych samych cechach, co decyzja administracyjna, odróżniającym się od niej szerszym kręgiem adresatów, przedmiotem rozstrzygnięcia i zakresem skutków prawnych. Postanowienie jako akt administracyjny zewnętrzny wydany w formie procesowej na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, charakteryzować będzie władczość i jednostronność rozstrzygnię-*

**Już na etapie sporządzania wstępnego projektu podziału należy sprawdzić wpisy i mapy w księdze wieczystej, aby potwierdzić, że działka ewidencyjna, którą mamy dzielić, jest tożsama z działką ujawnioną w księdze wieczystej.**

wania, wzdłuż których lub blisko których przebiegają projektowane linie podziału. Zalecałbym ich kontrolne pomiary nawet wtedy, gdy elementy te są już ujawnione na mapie – odległości między tymi obiektami (przede wszystkim między budynkami) mogą mieć podstawowe znaczenie dla oceny dopuszczalności podziałów. Ważne są również ogrodzenia, skarpy i ściany oporowe – ich położenie pozwoli ocenić, któredy projektowane działki mają faktyczny dostęp do drogi publicznej.

## ● Wstępny projekt podziału – oznaczenia według danych z KW

Innym bagatelizowanym wymogiem rozporządzenia podziałowego jest nakaz, aby wstępny projekt podziału zawierał „*oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z (...) księgi wieczystej*” [§ 3 ust. 2 pkt 2]. Do prawidłowego wykazania tego oznaczenia nie wystarczy przejrzeć zapisy księgi wieczystej, ale należy sprawdzić wyrys z mapy ewiden-

podziałowego), nieprzewyciężone trudności pojawiają się na etapie ujawniania podziału w EGiB oraz w KW (dane „wyjściowe” podziału będą różne od danych ujawnionych w tych rejestrach).

## ● Czy wstępny projekt podziału jest pracą geodezyjną?

Odpowiedzi na powyższe pytanie udzielił ostatnio Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z 17 grudnia 2018 r. [sygn. VIII SA/Wa 679/18]. Co prawda wyrok bezpośrednio dotyczy opłat za wykorzystanie mapy zasadniczej do sporządzenia wstępnego projektu podziału, ale został on wydany na podstawie rozważań o statusie prawnym wstępnego projektu. Interesujące jest przesłedzenie wykładni dokonanej przez Sąd na tle wnioskowania organów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego (WINGiK i GKG). Opieram się oczywiście na argumentach przedstawionych w uzasadnieniu wyroku, ponieważ nie znam oryginalnych decyzji.

cia, dotyczącego konkretnego przedmiotu i indywidualnie określonego podmiotu. (...) Decyzja i postanowienie stanowią dwie procesowe formy aktu administracyjnego indywidualnego” [J. Borkowski w: *Kodeks postępowania administracyjnego – Komentarz*, wydanie 8, Wyd. C.H. Beck Warszawa 2006, art. 123 Nb 1, art. 123 Nb 3].

Czy w świetle przytoczonych definicji opracowanie mapowe wykonane na potrzeby postępowania administracyjnego/sądowego, dotyczące nieruchomości – powstałe w wyniku pomiarów geodezyjnych i opracowania dokumentacji geodezyjnej – może być traktowane jako dokument niegeodezyjny? No nie może!

## • Kto wykonuje wstępny projekt podziału?

Skoro tak, to wykonawcą wstępnego projektu podziału może być tylko osoba legitymująca się uprawnieniami zawodowymi w dziedzinie geodezji i kartografii albo przedsiębiorca lub jednostka organizacyjna, po ustanowieniu legitymującego się odpowiednimi uprawnieniami zawodowymi kierownika prac geodezyjnych [art. 11 *Pgik*].

W grudniowym wyroku WSA zwrócił też uwagę na to, że wykonawca prac geodezyjnych jest obowiązany zgłaszać prace geodezyjne lub prace kartograficzne przed ich rozpoczęciem właściwemu miejscowo staroście, w szczególności jeżeli „*celem lub zakładanym wynikiem tych prac jest dokumentacja geodezyjna w postaci map, rejestrów lub wykazów na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych*” itd. [art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. e *Pgik*]. Wykonawca jest obowiązany zawiadomić starostę o zakończeniu tych prac [art. 12a ust. 1 *Pgik*], a starosta jest obowiązany niezwłocznie zweryfikować wyniki prac geodezyjnych pod względem zgodności z przepisami prawa obowiązującymi w geodezji i kartografii, po czym potwierdzić przyjęcie materiałów do zasobu i uwierzytelnić dokumenty opracowane na podstawie wykonanych prac geodezyjnych [art. 12b *Pgik*].

## • Jak wobec tego rozumieć art. 97 ust. 1b *uogn*?

Przepis ten stanowi, że protokół z przyjęcia granic nieruchomości oraz mapa z projektem podziału wraz z wykazami „*podlegają przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego*”. Zasady techniki prawodawczej w § 4 stanowią, że „*ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach*”, w ustawie nie można

też „*zamieszczać przepisów nakazujących stosowanie innych aktów normatywnych*”. Art. 97 ust. 1b *uogn* nie może więc być nakazem zgłaszania do ODGiK pracy geodezyjnej, jaką jest sporządzenie projektu podziału, ponieważ *Pgik* normuje to wobec wszystkich prac geodezyjnych, a *uogn* nie może tych unormowań powtarzać. Gdyby ustawodawca chciał wyłączyć stosowanie niektórych ogólnych przepisów z *Pgik*, musiałby to uczynić wprost w formie: „*do prac takich i ta-*

*kich nie stosuje się przepisów...*”. Przepisy *uogn* nie wpływają więc na stosowanie *Pgik* przez geodetów.

Art. 107 § 1 *kpa* wymienia obligatoryjne elementy standardowej decyzji administracyjnej: oznaczenie organu i stron postępowania, datę wydania i podpis, rozstrzygnięcie, podstawę prawną i uzasadnienie, pouczenia w kwestii odwołania. Jeżeli przepisy szczególne określają jeszcze inne składniki, które powinna zawierać decyzja, to muszą się one w decyzji mieścić [art. 107 § 2]. Takim obowiązkowym składnikiem decyzji jest mapa z projektem podziału nieruchomości wraz z wykazami – ma ona stanowić załącznik do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości [§ 10 rozporządzenia podziałowego]. Dlatego każdy egzemplarz decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości doręczany stronie, a także przekazywany staroście i sądowi wieczystoksięgowemu, musi zawierać mapę z projektem podziału nieruchomości z wykazami.

Konsekwencją art. 97 ust. 1b *uogn* w powiązaniu z art. 107 § 1 *kpa* i § 10 rozporządzenia podziałowego jest więc zobowiązanie organu zatwierdzającego podział nieruchomości, aby do każdej decyzji (do każdego egzemplarza tej decyzji) dołączać **uwierzytelnioną** mapę z projektem podziału wraz z uwierzytelnionymi wykazami.

Art. 97 ust. 1b *uogn* nie jest więc skierowany do geodetów, których obowiązki normuje *Pgik*, tylko do organów prowadzących postępowanie podziałowe.

## • Co wynika z wyroku WSA?

Wszystkie powyższe argumenty prowadzą do wniosku, że wstępny projekt podziału jest dokumentem geodezyjnym. Skoro tak, to powinien go sporządzić geodeta. Przygotowując wstępny projekt, zobowiązany jest on przede wszystkim do analizy stanu prawnego nieruchomości, jakie grunty wchodzą w skład nieruchomości, w jakich granicach i z jaką powierzchnią. Ponadto geodeta zobowiązany jest do aktualizacji

**Czy opracowanie mapowe wykonane na potrzeby postępowania administracyjnego/sądowego, dotyczące nieruchomości – powstałe w wyniku pomiarów geodezyjnych i opracowania dokumentacji geodezyjnej – może być traktowane jako dokument niegeodezyjny? No nie może!**

mapy i prawidłowego naniesienia na projekt granic działek gruntu projektowanych do wydzielenia oraz prawidłowego obliczenia ich powierzchni. Prace te powinny być zgłoszone staroście.

Mam nadzieję, że wyjaśniłem przesłanki, którymi kierował się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, ws. VIII SA/Wa 679/18 [więcej na temat wyroku pisaliśmy w *GEODECIE* 4/2019 – red.]. Wyrok ten ma jednak dalej idące konsekwencje, wykraczające poza podziały nieruchomości. Zgodnie z zaprezentowaną przez Sąd wykładnią pracami geodezyjnymi są wszystkie prace zdefiniowane w art. 2 pkt 1 pkt d *Pgik*, a więc każde tworzenie „*dokumentacji geodezyjnej na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych oraz czynności cywilnoprawnych związanych z nieruchomościami*”. Wiąże się to z nakazem zgłaszania tych prac starostom, którzy z kolei zobowiązani są powstałe opracowania zweryfikować i archiwizować.

Na zakończenie wyrażam nadzieję, że w ostatecznym projekcie ustawy o zmianie ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw* wśród prac, które należy zgłaszać staroście, zostanie wprost wymienione „*sporządzenie wstępnego projektu podziału nieruchomości*” i nie trzeba będzie tego obowiązku wywodzić z innych przepisów, czego ten artykuł jest przykładem.

Jacek Mikulski

geodeta uprawniony z wieloletnim doświadczeniem w zakresie podziałów nieruchomości