



Miało być 32 m kw. różnicy powierzchni, a wyszło... 368 m kw.

## Błąd geodety, koszty obywatela?

Życzliwe i poważne traktowanie właścicieli nieruchomości to obowiązek zarówno geodetów uprawnionych, jak i administracji geodezyjnej.

### • Prywatny „wykaz powierzchni”

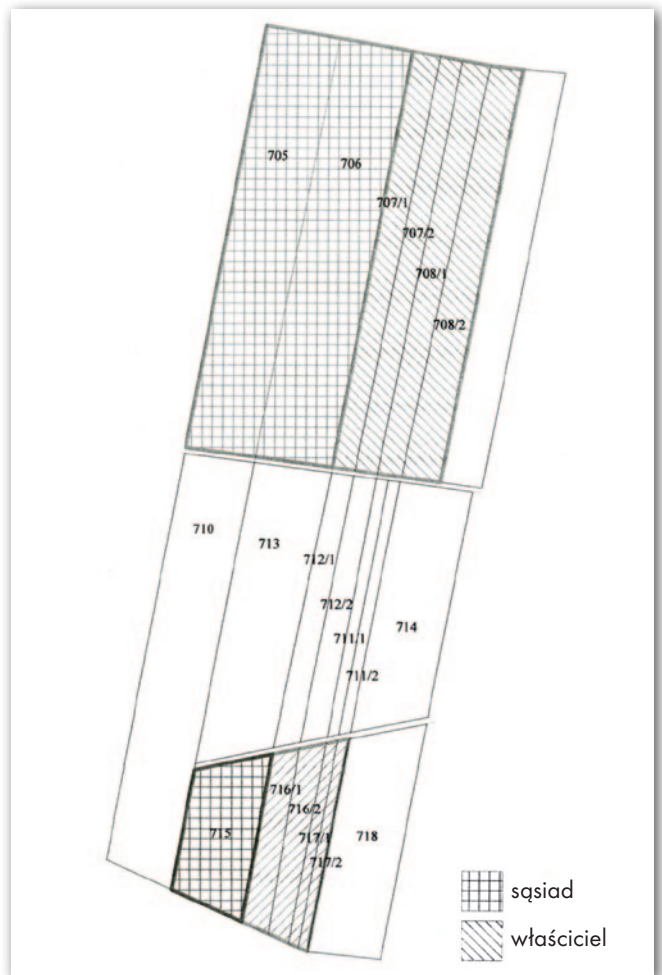
W kolejnym przypadku z życia wziętym właściciel nieruchomości zgłasza zastrzeżenia do efektów pracy geodety uprawnionego. Było to wznowienie granic ewidencyjnych wykonywane na zlecenie gminy Mińsk Mazowiecki. Właściciel twierdzi, że granice jego działek: 707/1 z działką 706 (sąsiada) i 717/2 z działką 718 (sąsiada) wskazane przez geodetę różniły się nieco od tych wcześniejszych. Zapytał więc geodetę, czy ogółem powierzchnia wszystkich jego działek, za które płaci podatki, znacznie się zmieni. Geodeta precyzyjnie odpowiedział, że zmieni się tylko o 32 metry kwadratowe. W związku z tym właściciel, uznając, że to jest drobna zmiana, zgodził się na proponowany przebieg granic i podpisał protokoły. Prawdopodobnie po to, by w pełni uspokoić właściciela, geodeta sporządził prywatny „wykaz powierzchni” wszystkich działek i dokładnie wyspecyfikował te 32 m kw. Sporzą-

dził także dla właściciela szkic działek (rys. obok).

### • Starostwo nie mówi wszystkiego

Kiedy jednak właściciel otrzymał wykaz podatkowy, zdenerwował się, że musi płacić podatek od powierzchni większej o 446 m kw. Dlaczego tak się stało, nikt mu nie wyjaśnił. W związku z tym złożył 28 kwietnia 2019 r. do Starostwa Powiatowego dwa pisma o unieważnienie wznowienia granic pomiędzy działkami: 706 i 707/1 oraz 718 i 717/2. Starostwo udzieliło właścicielowi odpowiedzi 24 czerwca 2019 r. Stwierdzono w niej, że geodeta swoją pracę wykonał prawidłowo. Ustalił przebieg granicy między wymienionymi działkami, a właściciele swoimi podpisami w protokołach wyrazili zgodę na ten przebieg. Zmiany danych ewidencyjnych zostały następnie ujawnione w bazie danych.

Starostwo poinformowało także, że zgodnie z przepisami nie można unieważnić ww. ustalenia granic. Zasuge-



rowano, że zmiana przebiegu tych granic jest możliwa w innym trybie, np. rozgraniczeniowym. W piśmie znalazło się m.in. takie zdanie: „W dokumentacji nr P. [...] wykazana została zmiana powierzchni działek nr 716/1, 716/2, 717/1, 717/2 z uwagi na fakt, że granice tych działek były ustalone protokolarnie”. Na początku tego pisma starostwo potwierdziło, że granica były ustalone między działkami 706 (sąsiada) i 707 (właściciela), a także między działkami 718 (sąsiada) i 717/2 (właściciela). Czyli w wyniku tego ustalenia granic wyłącznie powierzch-

nie działek właściciela 707/1 i 717/2 mogły ulec zmianie. Brak jest wyjaśnienia, dlaczego wśród wymienionych działek nie ma działki 707/1 i dlaczego są tam działki 716/1, 716/2 i 717/1. Oprócz tego nie napisano, kiedy granice tych działek były ustalane protokolarnie.

### • WINGiK rozjaśnia sprawę

W wykazie powierzchni przekazanym właścicielowi przez geodetę oprócz nowych powierzchni działek, dla których były ustalane granice przez geodetę, czyli 707/1 i 717/2, podał on tam

również „powierzchnie wyliczone” dla wszystkich działek właściciela i sąsiada. Z wykazu tego nie wynika, dlaczego te wszystkie działki mają nowe powierzchnie. Geodeta nie wyjaśnił tego właścicielowi. Właściciel dwukrotnie zwracał się w tej sprawie o pomoc do mazowieckiego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. Odpowiedzi inspektor udzielił w piśmie z 19 sierpnia 2020 r. Okazało się, że geodeta zgłosił staroście pracę geodezyjną, której celem było ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych 705 (sąsiada), 716/1, 716/2 i 717/2 (właściciela). Nie wiadomo, dlaczego pominięta jest tutaj działka 717/1. Stwierdza się także, że granicę działki 171/2 (właściciela) i 718 (sąsiada) ustalono 29 sierpnia 2018 r. Granica nie była kwestionowana, właściciel i sąsiad podpisali protokół.

## ● Ale diabeł tkwi w szczegółach

Okazało się również, że na podstawie innych opracowań geodezyjnych nr P[...] i P[...] z ustalenia granic między działkami 706 (sąsiada) i 707/1, 715 i 716/1 (właściciela) w bazie ewidencji gruntów i budynków dokonano zmiany dokładności punktów granicznych działek właściciela: 712/1, 712/2, 711/1, 711/2, 716/1, 716/2, 717/1 i 717/2, co spowodowało zmianę ich powierzchni. Dopiero informacja z tego pisma, że „*Punkty graniczne wyznaczające granice działek 707/1, 707/2, 708/1 i 708/2, z wyjątkiem punktów określających granice działki 708/2 z działką 706 (sąsiada), oraz punkty graniczne określające granice działki 708/2 z działkami 709/1, 709/2 i 709/3 oraz część punktów granicznych określających granice działek państwa L [...] nie spełniają standardów dokładnościowych określonych w obowiązujących przepisach w dziedzinie geodezji*”, wyjaśnia nam, że ta różnica powierzchni 32 m kw. jest nieprawdziwa,

bo działki właściciela 707/2, 708/1 i 708/2 nie zmieniły powierzchni. A geodeta nowo obliczone powierzchnie wykazał w swoim prywatnym „wykazie powierzchni”, sugerując, że to właśnie te powierzchnie są uwidocznione w EGiB. Jest tu więc ewidentna wina geodety, który wprowadził w błąd właściciela. W kolejnym piśmie do właściciela z 25 września 2020 r. WINGiK wyjaśnia, że ten wykaz powierzchni geodety nie jest żadnym dokumentem (i słusznie). Ale w piśmie brakuje stwierdzenia, że geodeta popełnił błąd, przekazując właścicielowi nieprawdziwe informacje w tym „wykazie”.

Jakie są faktyczne różnice powierzchni działek w EGiB, właściciel dowiedział się dopiero po porównaniu wypisu z rejestru gruntów z 20 czerwca 2022 r. i wypisu z 9 grudnia 2003 r. Z obliczeń przedstawionych w tabeli wynika, że powierzchnia podana w „wykazie” przez geodetę jest mniejsza od powierzchni w EGiB o 368 m kw.

## ● Właściciel jako pełnoprawny partner

1. Niestety, geodeta wykonujący opisane prace nie zachował się profesjonalnie. Wprowadził w błąd właściciela, sporządzając „wykaz powierzchni” działek, z których część nie została ujawniona w EGiB. Nie wolno było tego robić. Dziwne też, że geodeta nie wiedział, że część punktów nie spełnia standardów dokładnościowych, i poinformował właściciela, że powierzchnia zmieni się zaledwie o 32 m kw. Gdyby tego nie uczynił, właściciel nie wyraziłby zgody na wskazane granice. Moim zdaniem geodeta powinien przynajmniej przeprosić właściciela za popełniony błąd i nigdy nie powinien sporządzać prywatnych dokumentów dla właściciela.

2. Starosta miński bardzo szczegółowo wyjaśnił właścicielowi, na czym polega według przepisów ustalenie

## Zestawienie powierzchni wszystkich działek właściciela

Numer działki	Faktyczna pow. z EGiB [ha]	Pow. z prywatnego „wykazu” geodety [ha]
707/1	0,24	0,2563
707/2	0,24	0,2265
708/1	0,33	0,2668
708/2	0,34	0,3636
716/1	0,1160	0,1160
716/2	0,1106	0,1106
717/1	0,0517	0,0517
717/2	0,0539	0,0539
<b>Razem</b>	<b>1,4822</b>	<b>1,4454 (różnica 0,0368)</b>

granic do celów ewidencji gruntów, ale nie ocenił błędnych działań geodety i tego, że geodeta podał właścicielowi nieprawdziwe informacje. Nie wspomniał też o tym, że część punktów granicznych nie spełnia standardów dokładnościowych i dlatego powierzchnie części działek pozostały w EGiB zapisane z dokładnością 0,01 ha. Czyżby geodeta też o tym nie wiedział, mimo że jego firma wykonywała obliczenia powierzchni działek?

3. WINGiK w swoich dwóch pismach bardzo precyzyjnie wyłożył właścicielowi, na czym według obowiązujących przepisów polegała praca, którą wykonywał geodeta. Podał także, które działki spełniają standardy dokładnościowe i dlatego zmieniono ich powierzchnie, a także które tych standardów nie spełniają i dlatego pozostawiono dla nich stare powierzchnie. Jest to powód rozbieżności między powierzchniami działek podanymi w tym prywatnym „wykazie” a powierzchniami w EGiB. Nie przyznano jednak, że geodeta wprowadził właściciela w błąd i że niedopuszczalne było sporządzenie prywatnego „wykazu” powierzchni.

Problem zarówno dla starosty, jak i WINGiK-a może być drobny. Nie jest jednak taki drobny dla właściciela. Odsyłanie go do zlecenia rozgraniczenia jest mało poważne ze względu na znaczne koszty. A może geodeta, aby naprawić swój błąd, mógłby społecznie ustalić granice działek, które wpisał do prywatnego „wykazu”? Oczywiście nie ma pewności, że powierzchnie tych działek będą identyczne, jak w tym wykazie, ale to jest

jedyne logiczne rozwiązanie tej sprawy.

Natomiast do geodetów uprawnionych i do pracowników administracji geodezyjnej mam prośbę, aby nie traktowali właścicieli nieruchomości przedmiotowo. Wiem, że większość Koleżanek i Kolegów trzyma się tej zasady, ale powinniśmy dążyć do tego, aby właściciel w każdej sprawie był traktowany jako pełnoprawny partner, którego nie wolno okłamywać.

**Bogdan Grzechnik**

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),  
pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP i GIG

PS Drodzy Czytelnicy miesięcznika GEODETA!  
Z wielkim smutkiem przyjąłem wiadomość, że GEODETA musi zakończyć swoje funkcjonowanie. Moim zdaniem było to najlepsze i najbardziej obiektywne wydawnictwo geodezyjne w Polsce. Mój udział w tworzeniu tego pisma był bardzo skromny, ale redaktor naczelna Katarzyna Pakuła-Kwiecińska oraz pozostali członkowie Zespołu Redakcyjnego oddawali całą swoją ogromną wiedzę i całe serce, doprowadzając do tak wysokiego poziomu tego miesięcznika. Pani Katarzyno! Należą się Wam słowa Wielkiego Uznania i Podziwu, że mimo wielu trudności dalsieście radę dotrzeć do dzisiaj. Osobiście mam nadzieję, że przy wsparciu czytelników i zmianach ustrojowych po jesiennych wyborach dowiemy się, że GEODETA wznawia swoją działalność. Pozdrawiam Wszystkich Czytelników!