



Szczecin, 15 listopada 2016 r.

Znak: K-GK-2.7220.2.2016.AR

**Panie i Panowie
Geodeci Powiatowi
i Geodeci Miast na prawach powiatu
województwa zachodniopomorskiego**

Prowadząc działania nadzorcze zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*¹ w związku z art. 6a ust. 1 pkt 2 lit b i art. 7d pkt 1 tejże ustawy oraz mając na uwadze kierowane do tut. Inspekcji pisma o charakterze skargowym dotyczące nienależytego wykonywania zadań przez osoby wykonujące samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie kierowania i wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych, Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego wskazuje co następuje.

Realizując prace geodezyjne dotyczące granic nieruchomości - działek ewidencyjnych należy zwrócić szczególną uwagę na odrębne tryby wykonywania czynności geodezyjnych oraz odrębne regulacje wynikające z różnych przepisów prawa, m.in.:

- rozgraniczanie nieruchomości – zgodnie z **rozdziałem 6** ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*;
- wznowienia znaków / wyznaczanie punktów granicznych – zgodnie z **art. 39** ww. ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz § 30 *rozporządzenia w sprawie standardów*²;
- ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych dla celów ewidencji gruntów i budynków - § 37 - 39 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków*³;
- przyjęcie granic nieruchomości do podziału - § 6 - 8 *rozporządzenia w sprawie podziałów*⁴ (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*⁵);
- przyjęcie granic nieruchomości rolnej/leśnej do podziału – przepisy *Kodeksu cywilnego*⁶, m.in. art. 46 § 1, art. 46¹ (definicje nieruchomości), art. 140 (dot. wykonywania prawa własności), art. 152 (dot. utrzymywania znaków granicznych) art. 212 (dot. zniesienia współwłasności).

Są to odrębne tryby pod względem procedury, wykonywanych czynności, a następnie opracowywanej dokumentacji. Podkreślenia wymaga, iż poszczególne czynności (np. przyjęcie

¹ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1629), zwana dalej ustawą *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

² Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 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 (Dz. U. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572), zwanego dalej *rozporządzeniem w sprawie standardów*.

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1034), zwanego dalej *rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków*.

⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663), zwanego dalej *rozporządzeniem w sprawie podziałów*.

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), zwana dalej *ustawą o gospodarce nieruchomościami*.

⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), zwana dalej *Kodeksem cywilnym*.

granic, czy wznowienie granic) powinny być dokumentowane w formie **odrębnych protokołów**, pamiętając, że podczas czynności podziału nieruchomości obowiązkowe jest sporządzenie protokołu przyjęcia granic. Opcjonalnie natomiast – w zależności od otrzymanych danych, ich jakości, wyników przeprowadzonej przez wykonawcę analizy przeprowadza się dodatkowe czynności udokumentowane odpowiednio protokołem wznowienia (wyznaczenia) granic, bądź protokołem z ustalenia granic, bądź protokołem z rozgraniczenia granic.

Organ nadzorczy podkreśla, że w pracach mających na celu sporządzenie mapy z projektem podziału nieruchomości dokonuje się obligatoryjnie przyjęcia granic nieruchomości, bowiem zgodnie z art. 97 ust. 1a pkt 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, to protokół z przyjęcia granic nieruchomości stanowi załącznik do wniosku w sprawie dokonania podziału. Żaden inny protokół, w tym z wznowienia granic, nie może zastępować protokołu przyjęcia granic do podziału.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na odmienne przepisy regulujące te czynności oraz na odrębne możliwości kwestionowania wykonanych czynności przez strony. W postępowaniu podziałowym, zgodnie z utartą linią orzecniczą właściciele sąsiednich nieruchomości nie są stronami, a w razie ujawnienia sporu granicznego w ramach czynności przyjęcia granic nie mają oni możliwości skorzystania z procedury odwoławczej w tym postępowaniu.

Procedura przyjęcia granic nieruchomości do podziału, o którym mowa w § 6 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie podziałów* ma na celu ustalenie i wskazanie źródła danych, które umożliwią jednoznaczne określenie przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz utrwalenie wyników tych ustaleń w formie odpowiedniego protokołu. W czynnościach przyjęcia granic nie chodzi jednak o fizyczne ustalenie ich przebiegu na gruncie, czy też wznowienia znaków, czy wyznaczenia punktów granicznych, lecz o określenie przebiegu granic nieruchomości w oparciu o badanie dokumentów, na podstawie których granice te zostały opisane w księdze wieczystej i wykazane w katastrze nieruchomości.

Nie jest jednakże możliwym wykonywanie czynności geodezyjnych mających na celu sporządzenie mapy z projektem podziału opierając się wyłącznie na przepisach *ustawy o gospodarce nieruchomościami* bez zastosowania przepisów *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Ponieważ decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości, o której mowa w art. 96 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie może stanowić podstawy zatwierdzenia granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości, a jednocześnie położenie punktów granicznych działki dzielonej ma bezpośredni wpływ na położenie punktów granicznych działek nowo wydzielanych, dokumentacja, w oparciu o którą przyjęte zostaną granice nieruchomości dzielonej musi zawierać dane określone z wymaganą standardową dokładnością w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych lub umożliwiać obliczenie takich danych. Jeżeli w wyniku analizy wykonanej przez wykonawcę prac zachodzi konieczność pozyskania danych w drodze geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych, to zastosowanie w takim przypadku mają przepisy *rozporządzenia w sprawie standardów*. Z przepisu § 79 ust. 6 *rozporządzenia* wynika, że pomiar punktów granicznych, które nie są na gruncie oznaczone w postaci znaków granicznych, poprzedzają czynności mające na celu ustalenie położenia tych punktów na gruncie w trybie przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 2 *ustawy* lub w trybie przepisów art. 39 *ustawy*. A zatem w przypadku konieczności zastosowania przepisów regulujących odrębne tryby postępowania należy starannie przestrzegać przepisów obowiązujących w danym zakresie.

Zgodnie z art. 39 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* znaki graniczne (punkty graniczne) przesunięte, uszkodzone lub zniszczone, ustalone uprzednio, mogą być wznowione (wyznaczone), wyłącznie w sytuacji jeżeli istnieją dokumenty pozwalające określić ich pierwotne położenie. W przypadku dokonania czynności wznowienia znaków granicznych (wyznaczenia punktów granicznych) zainteresowanymi czynnościami są także właściciele nieruchomości sąsiednich, a w razie wyniknięcia sporu co do położenia znaków (punktów), zainteresowane strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy. Odrębny tryb ustalania granic w odniesieniu do

działek ewidencyjnych reguluje *rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków*. W myśl § 37 ust 1 *jeżeli brak jest dokumentacji wymienionej w § 36 lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku geodezyjnych pomiarów terenowych lub geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic*. W przypadku przeprowadzenia czynności na gruncie wynikających z § 37 - 39 ww. rozporządzenia, utrwalonych w stosownym protokole, w sytuacji zaistnienia sporu granicznego prawodawca nie przewidział możliwości kwestionowania wyników ustalonego przebiegu granicy. Zgodnie bowiem z treścią § 39 ust. 8, informacje o spornych odcinkach granic działek ewidencyjnych na podstawie dokumentacji geodezyjnej ujawnia się w bazie danych ewidencyjnych oraz na wyrysach mapy ewidencyjnej.

Mając powyższe na uwadze należy zatem szczególną uwagę zwrócić na prawidłowość zawiadamiania bądź wezwania stron w zależności od rodzaju wykonywanej pracy. Niewłaściwe zawiadomienie stron o czynnościach mających odbyć się w ich obecności na gruncie, może rodzić nieporozumienia i wprowadzać w błąd zainteresowanych właścicieli co do charakteru prac podejmowanych przez geodetę. Zawiadomienie powinno ściśle i precyzyjnie określać w jakim celu, w ramach jakiej czynności oraz w jakim charakterze strony mogą uczestniczyć w danej czynności. Wskazany jest, aby czynności wznowienia znaków granicznych i przyjęcia przebiegu granic były przeprowadzane odrębnie zgodnie z właściwym trybem wynikającym z odrębnych przepisów. Nie ma jednak przeszkód, aby czynności te mogły odbyć się tego samego dnia, z zastrzeżeniem, że protokoły i zawiadomienia będą zawierały informacje o terminie i miejscu wszystkich planowanych czynności, które będą wykonywane przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych. Jednakże w przypadku połączenia czynności wynikających z odrębnych przepisów (*ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne* i *ustawa o gospodarce nieruchomościami*) należy ten fakt uwzględnić w sporządzanej dokumentacji.

Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego podkreśla – w świetle dostrzeganych uchybień, iż geodeta uprawniony wykonujący samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii zobowiązany jest, zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, do wykonywania swoich zadań z należytą starannością, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa. Dlatego też zwracam się z prośbą o rozpowszechnienie niniejszego stanowiska wśród wykonawców prac geodezyjnych.

WOJEWÓDZKI INSPEKTOR NADZORU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

mgr inż. Agnieszka Majewska

Pismo podpisane elektronicznie.