

GK-Ko.7221.2.2014.21

Pan
Kazimierz Bujakowski
Główny Geodeta Kraju
Główny Urząd Geodezji i Kartografii
ul. Wspólna 2
00-926 Warszawa

Szanowny Panie Prezesie,

W związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1551), organy administracji geodezyjnej zgłaszają liczne pytania i wątpliwości dotyczące stosowania przepisów w nich zawartych.

W szczególności problemy występują na styku z sądami wieczystoksięgowymi.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece* (Dz. U z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.): „W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru. Sprostowanie o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne – także wyrys z mapy katastralnej **lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.**”

Natomiast zapisy § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. *w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów* (Dz. U. Nr 102, poz. 1112 z późn. zm.) mówią, (cyt.):

1. *Dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.*

2. *Jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów.*

(Przyp. zapis ten był spójny z treścią ust. 1 załącznika nr 5 *rozporządzenia*^(egib) bowiem treść wypisu z rejestru gruntów stanowiły między innymi: numer księgi wieczystej lub nazwa i numer dokumentu określającego prawa podmiotów ewidencyjnych (pkt 6), oznaczenia działek w księdze wieczystej lub dokumencie, o którym mowa w pkt 6, jeżeli są one różne od oznaczeń ewidencyjnych (pkt 9)).

3. *Dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 powinny być zaopatrzone w klauzule właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych.*

Tym innym dokumentem stanowiącym podstawę zmian oznaczenia nieruchomości był najczęściej wykaz zmian danych synchronizujący dane ewidencji gruntów z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych. Dokument ten nazywano różnie: *wykaz synchronizacyjny, wykaz zmian gruntowych, wyciąg z wykazu zmian gruntowych, czy wyciąg z wykazu zmian danych ewidencyjnych* i sporządzany był zarówno przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego, jak i przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków. Ze względu na cel jakiemu miały służyć - wpis oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (wydane do celów prawnych, zgodnie z punktem 4 załącznika nr 5 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), zwanego dalej *rozporządzeniem*^(egib) - opatrywane były klauzulą o treści: „*Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej*”. Cel opracowania dokumentu odpowiadał celowi wyszczególnionemu w punkcie 4 załącznika nr 5 do *rozporządzenia*^(egib). Przy czym należy zaznaczyć, że już w tym przepisie starosta zobowiązany był do uwierzytelniania ww. klauzulą dokumentów wymienionych w § 51 ust. 1 *rozporządzenia*^(egib). Nie zostały do nich zaliczone „wykazy synchronizujące” oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych z oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków, czy mapy z projektem podziału, które - jak wynika z ukształtowanej linii orzecznictwa sądów administracyjnych i Sądu Najwyższego - po opatrzeniu stosownymi klauzulami mogą stanowić podstawę do ujawniania zmiany oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

Z orzeczeń tych wynika, że istotnym dla sądu wieczystoksięgowego jest możliwość sprawdzenia, czy zmiany danych wykazane w dokumentach przedkładanych przez zainteresowanych (np. mapy podziału i wykazy zmian gruntowych) zostały wprowadzone w ewidencji gruntów (uchwała SN z dnia 22 lutego 2001 r. III CZP 47/00).

W obecnym kształcie *rozporządzenia*^(egib) zmienionego w wyniku nowelizacji, przepisy regulujące omawiane zagadnienia:

- 1) w zakresie treści wypisów z rejestru gruntów, nie zawierają oznaczenia działek w księdze wieczystej lub dokumencie określającym prawa podmiotów ewidencyjnych, jeżeli są one różne od oznaczeń ewidencyjnych numeru księgi wieczystej (§ 52 ust.2 w łączności z § 60 *rozporządzenia*^(egib)),
- 2) wskazują w ust. 7 § 52 iż: „Wypisy, o których mowa w ust. 2 i 4, oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej organ opatruje klauzulą o treści: *Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.*”

W zapisie tym wyłączono cel jakiemu mają służyć wypisy z rejestru gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej opatrywane klauzulą j.w. (tj. wydawane do celów prawnych).

Zmiana wskazana w punkcie nr 1) spowodowała, że wypis z rejestru gruntów wydany do zmiany oznaczenia działki ewidencyjnej w księdze wieczystej jest czytelny dla sądu wieczystoksięgowego tylko w przypadku, gdy nieruchomości, w rozumieniu ustawy *o księgach wieczystych i hipotece*, stanowi jedna działka. Przy czym brak jest kontroli czy rzeczywiście wydany wypis dotyczy działki ujawnionej w KW. W przypadku, gdy na nieruchomości składa się więcej działek ewidencyjnych (w tym z różnych obrębów ewidencyjnych) nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie przez sąd której działki ewidencyjnej dotyczą zmieniane dane, jeżeli nie zostaje wskazane stare (ujawnione w księdze wieczystej) oznaczenie działki (parceli).

Natomiast zmiana wskazana w punkcie nr 2 odczytywana jest przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków, jako zobowiązanie do wydawania **wszystkich** wypisów i wyrysów z mapy ewidencyjnej – niezależnie od celu któremu mają służyć i z wyjątkiem ust. 8 § 52 - opatrzonych w klauzulę, wynikająca z ust. 7 § 52 *rozporządzenia*^(egib).

Ponadto, zgodnie z zapisami § 5 pkt 3 lit. b i c rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w *sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1183), w powiatowej części zasobu są gromadzone operaty techniczne powstałe w wyniku wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych, mających na celu:

- opracowanie dokumentacji na potrzeby postępowań sądowych lub administracyjnych dotyczących nieruchomości,
- opracowanie dokumentacji dotyczącej nieruchomości na potrzeby czynności cywilno-prawnych.

W wyniku tych prac sporządzane są materiały przeznaczone dla zamawiającego, które opatruje się klauzulą o treści określonej w załączniku nr 5 do ww. rozporządzenia, tj. *„Poświadczą się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”*.

Jednakże bardzo często materiały te służą do zmiany oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, na co wskazuje przywołane powyżej orzecznictwo sądów administracyjnych i Sądu Najwyższego, czy szczególne przepisy ustawowe. Przykładowo można wskazać art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2013 r., poz. 687), zgodnie z którym podział nieruchomości zatwierdza się decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Linie rozgraniczające teren ustalone decyzją z zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości, zaś decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości. W ocenie organu nadzoru, na podstawie ww. decyzji wpis w księdze wieczystej może również dotyczyć oznaczenia nieruchomości, jeżeli mapa z projektem podziału opatrzona zostanie klauzulą, iż *„Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.”*

W związku z wyżej przedstawionymi wątpliwościami, wynikającymi ze zmian w przepisach, uprzejmie proszę o zajęcie stanowiska i wyjaśnienie:

1. czy aktualny zapis § 52 rozporządzenia^(egib) daje podstawy do opatrywania klauzulą o treści wynikającej z zapisów ust.7 tego paragrafu, innych dokumentów niż wypisy o których mowa w ust. 2 i 4, oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej,
2. czy na dokumentach opracowanych w wyniku prac geodezyjnych, o których mowa wyżej, aktualne zapisy rozporządzenia^(egib) i rozporządzenia w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dopuszczają opatrywanie dokumentów przeznaczonych dla zamawiającego **dotatkową** klauzulą, wynikająca z ust. 7 § 52 rozporządzenia^(egib),

3. czy wszystkie dokumenty określone w ust. 7 § 52 *rozporządzenia*^(egib) należy opatrywać ww. klauzulą, niezależnie od celów do których są udostępniane (np. do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa).

Niejednolite stosowanie przez organy administracji geodezyjnej i kartograficznej przywołanych powyżej przepisów znowelizowanego *rozporządzenia*^(egib) utrudnia w znacznym stopniu sprawną aktualizację oznaczeń nieruchomości w księgach wieczystych przez właścicieli nieruchomości, co z kolei skutkuje wzrostem skarg na działania starostów kierowanych do organów nadzoru. Jednocześnie należy mieć na względzie utrudnienia w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż proces ten opiera się na badaniu historycznych dokumentów własnościowych i ich synchronizacji z aktualnymi danymi ewidencyjnymi.

Będę bardzo wdzięczna za udzielenie odpowiedzi w terminie odwrotnym.

Z poważaniem
Wojewódzki Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego i Kartograficznego
Lidia Daniela
Lidia Danielska



Warszawa, 3 marca 2014 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Wielkopolski Urząd Województwa
GŁÓWNY GEODETA KRAJU
w Poznaniu
Wojewódzka Inspekcja Geodezyjna i Kartograficzna
Kazimierz Bajkowski

WPLYNEŁO DNIA	07. MAR. 2014	WPLYNEŁO DNIA	
KN-O.5031.6.2014			
L. dz.	<i>121. WUW/140081337 - Włocł</i>		
Zal.	<i>7. 02. 441</i>		

Wojewódzki Urząd Województwa w Poznaniu
KANCELARIA GŁÓWNA
07. 03. 2014
37660/14



**Pani
Lidia Danielska**

**Wojewódzki Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego i Kartograficznego
Województwa Wielkopolskiego
al. Niepodległości 16/18
61-713 Poznań**

Szanowny Pan Dyrektor

Odpowiadając na pismo z dnia 18 lutego 2014 r., znak: GK-Ko.7221.2.2014.21, dotyczące zgłaszanych przez organy administracji geodezyjnej wątpliwości co do stosowania znowelizowanych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38 poz. 454 z późn. zm.), dalej jako: rozporządzenie, w szczególności kwestii dotyczącej klauzuli określonej w § 52 ust. 7 rozporządzenia, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Odnosząc się do pierwszego z pytań, a mianowicie „czy aktualny zapis § 52 rozporządzenia^(egib) daje podstawy do opatrywania klauzulą o treści wynikającej z zapisów ust. 7 tego paragrafu, innych dokumentów niż wypisy o których mowa w ust. 2 i 4, oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej”, należy stwierdzić, że nie ma takiej możliwości, gdyż ustawodawca w przepisie tym określił zamknięty katalog dokumentów, jakie mają być opatrywane tego rodzaju klauzulą.

Mając na uwadze powyższe, w kontekście drugiego pytania, należy stwierdzić, że klauzulą, której treść została określona w § 52 ust. 7 rozporządzenia nie mogą być opatrywane dokumenty opracowane w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych.

Odpowiadając natomiast na trzecie pytanie „czy wszystkie dokumenty określone w ust 7 § 52 rozporządzenia^(egib) należy opatrywać ww. klauzulą, niezależnie od celów do których są udostępniane (np. Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa)”, należy zauważyć, że przepis ten – w odróżnieniu od wcześniejszego uregulowania zawartego w ust. 4 uchylonego załącznika nr 5 do rozporządzenia – nie ogranicza katalogu dokumentów, na których ma być umieszczona taka klauzula, poprzez wskazanie celu, dla którego są one wydane. Przepis jednoznacznie stanowi, iż wypisy, o których mowa w ust. 2 i 4 oraz wyrisy z mapy

ewidencyjnej organ **opatruje** klauzulą o treści „Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”. O tym, iż wszystkie określone w tym przepisie dokumenty winny być opatrzone taką klauzulą, świadczy również brzmienie § 52 ust. 8 rozporządzenia, w którym uregulowano wyjątek od tej zasady, przewidujący inną treść klauzuli na wypisach i wyrysach wydawanych wykonawcom prac geodezyjnych i kartograficznych na skutek zgłoszenia tych prac do właściwego organu, którą jednakże umieszcza się na tych dokumentach **zamiast** klauzuli opisanej w ust. 7.

Dodatkowo, w aspekcie przytoczonej przez Panią Inspektor uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III CZP 47/00, dotyczącej dokumentów, jakie mogą stanowić podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, Główny Geodeta Kraju pragnie zwrócić uwagę, że w niniejszym przypadku Sąd wskazał jedynie, że „mapa podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych może być podstawą dokonania wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej, jeżeli organ prowadzący ewidencję gruntów potwierdzi, że w ewidencji zostały dokonane zmiany zgodnie z tym dokumentem”. Sąd odnosił się w tym przypadku, do konkretnego stanu faktycznego, gdzie na mapie z projektem podziału została faktycznie zamieszczona określona klauzula, i o ile przyjął, że jest ona wystarczającym dowodem świadczącym, że zmiany naniesione na mapie zostały wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków, to nie rozstrzygał, czy organ miał podstawy prawne do zamieszczenia takiej klauzuli na tym dokumencie, ani nie stwierdził, że jest to jedyna forma, w jakiej organ może potwierdzić zgodność mapy z danymi ewidencyjnymi. Sąd wyraźnie podkreślił, że „nie ma także przeszkód, żeby potwierdzenie zgodności danych w ewidencji gruntów z mapą podziału i wykazem zmian uczynione zostało w oddzielnym dokumencie”.

Z powrotem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU
Kazimierz Bujakowski