



Warszawa, 20 listopada 2012 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

Kazimierz Bujakowski

KN-5025-77/12

**Pan
Bogdan Grzechnik
Prezes Geodezyjnej Izby Gospodarczej**

ul. Czackiego 3/5,
00-043 Warszawa

Szanowny Panie Prezese

Odnosząc się do problematyki związanej z podziałami nieruchomości, podniesionej przez Pana Prezesa w piśmie z dnia 13 sierpnia 2012 r., pragnę przede wszystkim wyrazić pogląd, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651), dotyczące podziałów nieruchomości), na które powołuje się Pan Prezes, należy interpretować w kontekście z innymi przepisami prawa, a w szczególności z:

- art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), zgodnie z którym podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości,
- art. 27 ust. 1 ww. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym 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 nieruchomości,
- art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.), zgodnie z którym podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków,
- § 28 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, zgodnie z którym dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej 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.

Pragnę także zwrócić uwagę Pana Prezesa, że protokół z przyjęcia granic nieruchomości sporządza się na potrzeby postępowania w sprawie podziału nieruchomości prowadzonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 97 ust. 1a pkt 5 tej ustawy protokół ten podlega dołączeniu do wniosku o podział nieruchomości. Należy także podkreślić, że zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268 poz. 2663) przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku **badania**:

- 1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- 2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

W świetle przepisów tego rozporządzenia protokół przyjęcia granic nieruchomości może być sporządzony przez geodetę bez udziału zainteresowanych stron, jeżeli dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta oraz istnieją inne dokumenty określające stan prawny tej nieruchomości. Należy więc przyjąć, że w intencji ustawodawcy czynności przyjęcia granic nieruchomości, mają przede wszystkim na celu ustalenie i wskazanie źródła danych, które umożliwiają jednoznaczne określenie przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi, oraz utrwalenie wyników tych ustaleń w formie odpowiedniego protokołu. Ponadto, mając na względzie logikę omawianego rozwiązania prawnego, należy przyjąć, że przez „inne dokumenty”, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, należy rozumieć dokumenty geodezyjno-kartograficzne, określające granice nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej, podlegającej podziałowi. Ze względu na użycie w tym przepisie spójnika „oraz” reguła prawna w nim zawarta ma zastosowanie wtedy, gdy zachodzą równocześnie obie wymienione w nim przesłanki, tj. dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta oraz istnieją dokumenty określające w sposób wiarygodny i jednoznaczny przebieg granic tej nieruchomości.

Z punktu widzenia poprawności wykonania prac geodezyjnych związanych z podziałem nieruchomości oraz możliwości ujawnienia wyników tych prac w ewidencji gruntów i budynków, ze względu na przywołane wyżej przepisy prawa, a także przepisy § 85 ust. 2¹⁾ rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) oraz § 29 pkt 1²⁾ rozporządzenia 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

¹⁾ § 85. 2. Dokumentacja geodezyjna i kartograficzna, określająca dane ewidencyjne, przyjmowana do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, powinna spełniać wymagania rozporządzenia w zakresie formatu danych i standardów technicznych tych danych oraz zawierać wykaz zmian danych ewidencyjnych, o którym mowa w § 46 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.

²⁾ § 29. 1. Geodezyjny pomiar sytuacyjny wykonuje się w sposób zapewniający określenie położenia punktu sytuacyjnego względem najbliższych położonych punktów poziomej osnowy geodezyjnej oraz osnowy pomiarowej z dokładnością nie mniejszą niż:

1) 0,10 m - w przypadku szczegółów terenowych I grupy;

wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572), znaczenie ma nie tylko wiarygodność i jednoznaczność dokumentacji określającej przebieg granic nieruchomości, ale także jakość danych zawartych w tej dokumentacji, wynikająca z dokładności punktów osnowy geodezyjnej wykorzystanej do pomiaru oraz zastosowanych do pomiaru metod i narzędzi pomiarowych. W przypadku gdy dokumentacja, w oparciu o którą przyjęte zostały granice nieruchomości podlegającej podziałowi, nie zawiera danych określających położenie punktów granicznych z wymaganą standardową dokładnością w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych lub umożliwiającym obliczenie takich danych, to zachodzi potrzeba ich pozyskania przez wykonawcę w drodze geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych. Standardy techniczne wykonywania takich pomiarów określa w ww. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. W § 79 ust. 6 rozporządzenie to stanowi, 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.*

W świetle przywołanych regulacji prawnych, w zależności od tego, czy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta czy też nie, oraz w zależności od treści dostępnych dokumentów określających przebieg granic nieruchomości, możliwe są różne scenariusze czynności, jakie powinien wykonać geodeta przy opracowaniu dokumentacji na potrzeby podziału nieruchomości w zakresie danych dotyczących przebiegu granic nieruchomości, w tym położenia punktów granicznych. Poniższa tabela jest próbą opisu kilka typowych takich scenariuszy:

Lp.	1. KW – prowadzona/ nie prowadzona 2. Stan dokumentacji określającej stan przebieg granic nieruchomości	Zakres czynności do wykonania przez geodetę w zakresie danych dotyczących przebiegu granic nieruchomości, w tym położenia punktów granicznych.
1	1. Dla nieruchomości prowadzona jest KW. 2. W państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym (PZGiK) istnieje dokumentacja, będąca częścią składową operatu ewidencyjnego, która określa w sposób wiarygodny przebieg granic nieruchomości oraz zawiera dane określające z wymaganą standardową dokładnością położenie punktów granicznych w państwowym systemie odniesień przestrzennych (współrzędne X,Y) lub umożliwiające obliczenie tych danych z wymaganą standardową dokładnością.	Geodeta sporządza jednostronnie protokół przyjęcia granic nieruchomości oraz wykonuje niezbędne obliczenia na podstawie danych zawartych w dokumentacji PZGiK.
2	1. Dla nieruchomości prowadzona jest KW. 2. Dokumentacja PZGiK, będąca częścią składową operatu ewidencyjnego, określa w sposób wiarygodny przebieg granic nieruchomości, ale ze względu na jakość osnowy geodezyjnej, wykorzystanej do geodezyjnego pomiaru	1. Geodeta sporządza jednostronnie protokół przyjęcia granic nieruchomości. 2. Geodeta pozyskuje dane niezbędne do obliczenia współrzędnych punktów granicznych w drodze geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego.

	<p>sytuacyjnego, wykazanego w tej dokumentacji, brak jest możliwości obliczenia na jej podstawie współrzędnych X,Y punktów granicznych w państwowym systemie odniesień przestrzennych z wymaganą obecnie dokładnością.</p>	<p>3. W przypadku, gdy punkty graniczne nie są na gruncie oznaczone w postaci znaków granicznych, geodeta przed pomiarem wznawia znaki graniczne lub wyznacza punkty graniczne na podstawie dokumentacji PZGiK w trybie art. 39 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz sporządza odpowiedni protokół tych czynności.</p>
3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dla nieruchomości prowadzona jest KW. 2. Dane zawarte w operacie ewidencyjnym, dotyczące nieruchomości nie są wiarygodne oraz w PZGiK a także w aktach KW brak jest dokumentacji określającej w sposób wiarygodny przebieg granic tej nieruchomości. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geodeta ustala przebieg granic działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 37-39 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), a następnie pozyskuje dane niezbędne do obliczenia współrzędnych punktów granicznych w drodze geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego. 2. Geodeta sporządza protokół przyjęcia granic nieruchomości z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osób władających tymi nieruchomościami.
4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dla nieruchomości nie jest prowadzona jest KW. 2. Dokumentacja PZGiK określa w sposób wiarygodny i jednoznaczny przebieg granic nieruchomości oraz zawiera dane określające, zgodnie z obowiązującymi standardami, położenie punktów granicznych (współrzędne X,Y) w państwowym systemie odniesień przestrzennych lub umożliwiające obliczenie tych danych. 	<p>Geodeta sporządza protokół przyjęcia granic nieruchomości z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osób władających tymi nieruchomościami, oraz wykonuje niezbędne obliczenia na podstawie danych zawartych w dokumentacji PZGiK.</p>
5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dla nieruchomości nie jest prowadzona jest KW. 2. Dokumentacja PZGiK, będąca częścią składową operatu ewidencyjnego, określa w sposób wiarygodny przebieg granic nieruchomości, ale ze względu na jakość osnowy geodezyjnej, wykorzystanej do geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego, wykazanego w tej dokumentacji, brak jest możliwości obliczenia na jej podstawie współrzędnych X,Y punktów granicznych w państwowym systemie odniesień przestrzennych z wymaganą obecnie dokładnością. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geodeta sporządza protokół przyjęcia granic nieruchomości z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osób władających tymi nieruchomościami. 2. Geodeta pozyskuje dane niezbędne do obliczenia współrzędnych punktów granicznych w drodze geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego.

		3. W przypadku, gdy punkty graniczne nie są na gruncie oznaczone w postaci znaków granicznych, geodeta przed pomiarem wznawia znaki graniczne lub wyznacza punkty graniczne na podstawie dokumentacji PZGiK w trybie art. 39 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz sporządza odpowiedni protokół tych czynności.
6	<p>1. Dla nieruchomości nie jest prowadzona jest KW.</p> <p>2. Dane zawarte w operacie ewidencyjnym, dotyczące nieruchomości nie są wiarygodne oraz w PZGiK a także w aktach KW brak jest dokumentacji określającej w sposób wiarygodny przebieg granic tej nieruchomości.</p>	<p>1. Geodeta ustala przebieg granic działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 37 - 39 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), a następnie pozyskuje dane niezbędne do obliczenia współrzędnych punktów granicznych w drodze geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego.</p> <p>2. Geodeta sporządza protokół przyjęcia granic nieruchomości z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osób władających tymi nieruchomościami.</p>

Wyrażam jednocześnie pogląd, że w sytuacji, gdy zachodzi potrzeba sporządzenia przez wykonawcę zarówno **protokołu przyjęcia granic nieruchomości** jak i odpowiednio: **protokołu wznowienia znaków granicznych**, **protokołu wyznaczenia punktów granicznych** lub **protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych**, to wszystkie te protokoły mogą być sporządzone w tym samym dniu, pod warunkiem, że w treści doręczonego zainteresowanemu zawiadomienia zawarte będą informacje o terminie i miejscu wszystkich czynności, które będą przez wykonawcę wykonywane.

Nie ulega wątpliwości, że optymalne i docelowe scenariusze działań wykonawcy, związanych z opracowaniem projektu podziału nieruchomości, przedstawiają wiersze lp. 1 i 4 w powyższej tabeli. Należy jednak sobie zdawać sprawę, że obecny stan ewidencji gruntów i budynków umożliwia stosowanie takich scenariuszy tylko w odniesieniu do stosunkowo niewielkiej części nieruchomości. Starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu, do kompetencji których należy prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, systematycznie w drodze modernizacji tego rejestru publicznego poprawiają jakość jego danych, z tym że proces ten w poszczególnych powiatach przebiega w różnym tempie.

W wyniku przeprowadzonej w 2010 r. nowelizacji Prawa geodezyjnego i kartograficznego Główny Geodeta Kraju uzyskał szereg nowych kompetencji, w tym możliwość współdziałania ze starostami, na podstawie odrębnych porozumień, w zakresie merytorycznym i finansowym

w realizacji zadań w zakresie ewidencji gruntów i budynków. Korzystając z tych uprawnień Główny Geodeta Kraju w roku 2012 zawarł 13 takich porozumień.

W Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii rozpoczęte zostały także prace mające na celu opracowanie projektu rządowego programu realizacji zadań w zakresie modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz utworzenia baz danych geodezyjnej ewidencji uzbrojenia terenu i bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000.

Mimo ww. działań nie będzie możliwe spełnienie w najbliższym okresie oczekiwań wykonawców prac geodezyjnych, aby dane ewidencyjne, określające położenie punktów granicznych i opisujące przebieg granic działek ewidencyjnych, wydawane wykonawcom prac geodezyjnych na ich zgłoszenia, były w każdym przypadku w pełni wiarygodne, a pod względem dokładności odpowiadały standardom technicznym, jakie obowiązują przy wykonywaniu map do celów prawnych oraz map do celów projektowych.

Zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 rozporządzenia 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, *przy wykonywaniu geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych wykorzystuje się materiały PZGiK, jeżeli wyniki analizy tych materiałów, przeprowadzone przez wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych, pod względem dokładności, aktualności i kompletności, wskazują na ich przydatność do wykonania pomiarów.* Jeżeli materiały PZGiK nie spełniają obowiązujących kryteriów dokładności, lub są nieaktualne albo niekompletne, to obowiązkiem wykonawcy jest pozyskanie odpowiednich danych w drodze geodezyjnych pomiarów.

Pragnę jednocześnie zwrócić uwagę, że w świetle postanowień § 67 ww. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. wykonawca jest uprawniony do wykorzystania wyników wykonanych przez siebie geodezyjnych pomiarów do opracowania zamówionych u niego dokumentów, w tym także mapy z projektem podziału nieruchomości bez uprzedniego wprowadzenia stosownych zmian w bazie danych ewidencyjnych dotyczących położenia punktów granicznych. Wprowadzenie tych zmian, stosownie § 47 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, powinno nastąpić niezwłocznie po przyjęciu do PZGiK operatu technicznego zawierającego rezultaty geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych oraz wyniki opracowania tych pomiarów. Zgodnie z § 46 tego rozporządzenia aktualizacja danych ewidencyjnych może być dokonana **z urzędu lub na wniosek** zainteresowanych podmiotów.

Należy przy tym zastrzec, że ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków danych dotyczących działek ewidencyjnych, które utworzone zostały w wyniku podziału nieruchomości dokonanego w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

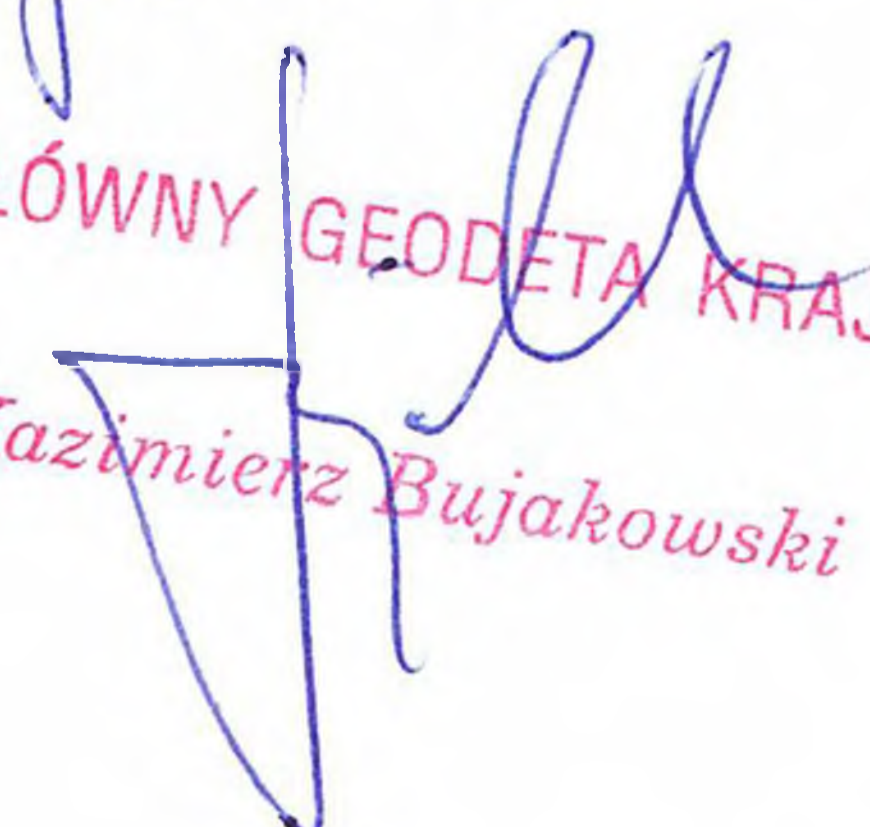
lub w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) może nastąpić na podstawie **ostatecznej decyzji** zatwierdzającej ten podział lub ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W świetle przywołanych wyżej przepisów prawa „**wykaz zmian gruntowych**”, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, powinien zawierać informacje dotyczące działek ewidencyjnych przed podziałem, **zgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków**, oraz informacje dotyczące działek ewidencyjnych utworzonych w wyniku podziału.

W przypadku, gdy łączne pole powierzchni działek ewidencyjnych powstałych w wyniku podziału nieruchomości jest różne od pola powierzchni tej nieruchomości uwidocznionego w ewidencji gruntów i budynków przed podziałem, na mapie z projektem podziału wykonawca powinien zamieścić **informację wyjaśniającą przyczyny tej niezgodności**.

W przypadku gdy w trakcie czynności ustalenia położenia punktów granicznych, poprzedzających geodezyjny pomiar tych punktów, ujawniony zostanie spór graniczny, a jednocześnie dotychczasowe dane ewidencyjne dotyczące tych punktów, ze względu na ich niewiarygodność lub niedostateczną dokładność, nie mogą być wykorzystane do opracowania mapy z projektem podziału, wykonawca, stosownie do § 67 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych (...), w związku z § 39 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, może przyjąć do opracowania tej mapy **dane określające przebieg spornych granic działek ewidencyjnych**, w tym położenie wyznaczających je punktów granicznych, według ostatniego spokojnego stanu posiadania, zamieszczając jednocześnie w treści mapy informację o spornych odcinkach granic. Alternatywnym rozwiązaniem jest przekazanie przez wykonawcę do PZGiK operatu technicznego zawierającego odpowiednie dokumenty dotyczące spornych odcinków granic, z jednoczesnym zawieszeniem prac związanych z opracowaniem mapy z projektem podziału do czasu wprowadzenia przez starostę stosownych zmian w bazie danych ewidencyjnych.

Przekazując powyższe wyjaśnienia pragnę zaznaczyć, że Główny Geodeta Kraju nie posiada kompetencji do wiążącej interpretacji przepisów prawa, zatem wyjaśnienia te należy traktować wyłącznie jako stanowisko w podniesionej przez Pana Prezesa kwestii.

Z poważaniem

GŁÓWNY GEODETA KRAJU
Kazimierz Bujakowski