

Wrocław, dnia 25 września 2013 r.

Odpowiadając na pismo z dnia 28 czerwca 2013 r. dotyczące zasad wykonywania prac geodezyjnych, w tym obowiązków wykonawców prac podczas ich wykonywania oraz sposobu i formy dokumentowania tych czynności wyjaśniam, że wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego nie posiada delegacji do interpretacji przepisów prawa, jak również do sporządzania wykładni tych przepisów, które byłyby zobowiązujące zarówno dla powiatowej Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, jak i dla jednostek wykonawstwa geodezyjnego.

Niemniej jednak z uwagi na liczne wystąpienia wykonawców prac geodezyjnych i kartograficznych do tutejszej Inspekcji, dotyczące tej tematyki, przedstawiam swoją opinię w przedstawionych w ww. piśmie kwestiach:

1. Przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi.

Z uwagi na dużą ilość wątpliwości dotyczących przyjęcia granic do podziału nieruchomości, zagadnienie to stało się tematem pisma, skierowanego do Głównego Geodety Kraju przez Prezesa Geodezyjnej Izby Gospodarczej. Odpowiadając na to pismo Główny Geodeta Kraju w piśmie z dnia 20 listopada 2012 r. nr KN-5025-77/12 wyraził swoją opinię na ten temat i w kontekście założeń ustawodawcy przedstawił czym jest i w jaki sposób powinno się dokonywać przyjęcia granic nieruchomości. Pismo to jest umieszczone na stronie internetowej Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, a ponieważ wyjaśnia ono dużą część wątpliwości zawartych we wskazanym na wstępie piśmie z dnia 28 czerwca br., proszę o zapoznanie się z jego treścią.

Odnosząc się kwestii konieczności wykonania prac terenowych przy podziale nieruchomości, oraz zakresu tych prac uważam, że z obowiązujących przepisów dotyczących podziałów nieruchomości, a także z przepisów dotyczących geodezji i kartografii wynika, że czynności techniczne geodety uprawnionego, realizującego podział nieruchomości, powinny być w każdym przypadku poprzedzone wywiadem terenowym, dokonany w celu i zakresie określonymi w § 7 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 (Dz. U. Nr 263 poz. 1572). W trakcie takiego wywiadu, zgodnie z przytoczonym przepisem, powinna nastąpić identyfikacja w terenie znaków granicznych, a także porównanie treści materiałów PZGiK ze stanem faktycznym.

Przypominam w tym miejscu, że geodeta uprawniony, realizujący samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii, zobowiązany jest przepisem art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287) do wykonywania swoich zadań z należytą starannością, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.

Natomiast treść protokołu z czynności przyjęcia granic nieruchomości, wynika z § 7 ust. 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268 poz. 2663).

2. Wyznaczanie i utrwalanie punktów powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

Zgodnie z § 14 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości wyznaczenie i utrwalenie na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi odbywa się na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, choć sam wniosek, jak każde inne zlecenie wykonania określonej pracy jednostce wykonawstwa geodezyjnego, nie jest częścią składową operatu technicznego. Nie jest zatem niczym uzasadnione, aby właściciel lub władający dzielonej nieruchomości miał sporządzać pisemny wniosek o nieutrwalanie nowych punktów granicznych, a geodeta miał dołączać taki „dokument” do operatu z podziału nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii sporządzania „protokołu z nieutrwalania nowych punktów granicznych” informuję, że żaden z przepisów dotyczących geodezji i kartografii nie nakłada obowiązku protokołowania czynności, które się nie odbywają. Sporządzenie takiego „dokumentu” stanowiłoby zaprzeczenie celu sporządzania protokołów, które w ogólnym, słownikowym rozumieniu mają być aktami zawierającymi opis dokonanych czynności i stwierdzonych faktów. Bezcelowość sporządzenia takiego „protokołu” jest oczywista i nie wymaga dalszego uzasadnienia.

Przytoczony wyżej przepis § 14 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości określa także, że wyznaczenie i utrwalenie na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi odbywa się według zasad określonych

w przepisach dotyczących geodezji i kartografii. Z tego zapisu wynika, że rozporządzenie to nie wprowadza, odmiennego, właściwego tylko dla podziałów nieruchomości trybu wyznaczania i utrwalania punktów granicznych, ale odnosi się do trybów powszechnie stosowanych i określonych w obowiązujących przepisach. Jest to zbieżne ze stanowiskiem Głównego Geodety Kraju w tym zakresie, z którego wynika, że czynności wyznaczenia i utrwalenia punktów granicznych nie powinny być traktowane jako drugi etap prac podziałowych, ale jako odrębna praca geodezyjna, polegająca na wyznaczeniu punktów ujawnionych w ewidencji gruntów. Zatem powinno się je wykonywać niezależnie od samego podziału, który kończy się ujawnieniem ostatecznej decyzji o podziale nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Ponieważ przepisem, który umożliwia wykonanie wyznaczenia punktów granicznych, ujawnionych uprzednio w ewidencji, jest art. 39 ust. 5 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, to zawiadomienia odpowiednich osób należy dokonywać w sposób właściwy dla tych właśnie czynności, czyli powinno ono dotyczyć właścicieli i władających tych sąsiednich nieruchomości, na granicy których umieszczony będzie nowy znak graniczny.

Powinność zawiadomienia tych osób wynika także z art. 38 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi, że właściciele lub inne osoby władające nieruchomościami (gruntami) są obowiązani do ochrony znaków granicznych, jak również z art. 152 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych oraz ponoszenia kosztów ich utrzymania. Zatem celem takiego zawiadomienia jest umożliwienie skutecznej realizacji powstałego obowiązku ochrony znaków granicznych.

3. Postanowienie dotyczące zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opinia dotycząca zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi istotną część akt postępowania administracyjnego o podział nieruchomości, prowadzonego przez właściwe organy, natomiast nie wchodzi w skład dokumentacji technicznej z podziału nieruchomości, choć zwyczajowo kopię takiego aktu dołącza się do operatu, bowiem takie zalecenie znajduje się w § 168 ust. 1 pkt. 1 wytycznych technicznych „Instrukcja techniczna G-5 - Ewidencja gruntów i budynków”. Zauważyć jednak należy, że treść tego postanowienia nie ma znaczenia dla poprawności wykonanych prac geodezyjnych, dlatego w okresie, kiedy obowiązywał podział na grupy funkcjonalne zasobu, dokument ten kwalifikowany był do zasobu przejściowego.

Natomiast poddanie przez starostę takiego postanowienia kontroli na etapie przekazania dokumentacji do zasobu byłoby znaczącym przekroczeniem kompetencji tego organu, bowiem zakres tej kontroli jest ściśle określony w § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz. U. Nr 78 poz. 837).

4. Wprowadzanie do ewidencji gruntów i budynków zmian wynikających z przeprowadzenia prac dotyczących podziału nieruchomości.

Zgodnie z § 46 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454) zmiany wynikające z opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych, a takiego właśnie przypadku dotyczy zadanie w tym punkcie pytanie, wprowadzane są z urzędu i niewłaściwe jest w takich przypadkach sporządzanie przez właściciela zgłoszenia zmiany, a tym bardziej dołączanie go do operatu technicznego. Należy z całą mocą podkreślić, że brak takiego zgłoszenia nie może być przedmiotem sformułowania usterki technicznej na etapie kontroli dokumentacji prowadzonej przez starostę, bowiem dokumentacja zawierająca wykaz zmian danych ewidencyjnych, lecz nie zawierająca zgłoszenia takich zmian, jest dokumentacją kompletną w rozumieniu § 9 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych... Znajduje to potwierdzenie w treści § 71 ust. 2 pkt. 7 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych... jak również § 85 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Przypominam także, że Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w lutym 2012 r. wypowiedział się już w tej kwestii, a stanowisko to umieszczone jest na stronie internetowej tutejszej Inspekcji.

Zagadnienie ujawnienia w roboczej bazie danych pól powierzchni działek ewidencyjnych uregulowane jest ściśle w § 68 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych... Wynika z niego, że pole powierzchni obliczone w wyniku aktualnego pomiaru ujawnia się w roboczej bazie danych w każdym przypadku wykonania pomiaru punktów granicznych z większą dokładnością, niż pomiar będący źródłem danych ewidencyjnych lub w przypadkach, gdy w materiałach PZGiK brak jest dowodów wskazujących, że pomiar ten był poprzedzony ustaleniem położenia punktów granicznych. Uwzględnić tu należy również

te przypadki, gdy powierzchnia była obliczona błędnie. Dlatego też jedynie w przypadkach, gdy współrzędne punktów granicznych, użyte do obliczenia pól powierzchni cechuje ta sama dokładność, należy dokonać porównania obliczonego i dotychczasowego pola powierzchni, i obliczyć różnicę, a nowe pole powierzchni ujawnić, gdy różnica przekracza wartość obliczoną wg wzoru podanego w tym przepisie. Stanowisko takie zajął Główny Geodeta Kraju odpowiadając na wystąpienie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, i jest ono umieszczone na stronie internetowej wielkopolskiej Inspekcji.

5. Ujawnienie podziału w księdze wieczystej.

Tematyka przekazywania sądom rejonowym dokumentów w celu ujawnienia podziału nieruchomości w księdze wieczystej uregulowana jest przepisem art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.). Przepis ten mówi, że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, a z taką sytuacją mamy do czynienia po podziale nieruchomości, sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Sprostowanie takie może być dokonane także z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości, zawierającego wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości. Obowiązek zawiadomienia sądu rejonowego o zmianach w danych ewidencyjnych, objętych działem I ksiąg wieczystych nakłada na starostę § 49 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

6. Wznowienie znaków granicznych działki transformatora.

Odnosząc się do przedstawionego problemu wznowienia znaków granicznych działki transformatora informuję, że tutejszy nadzór nie może odnieść się do tak ogólnie przedstawionych faktów, bez znajomości dokumentacji zgromadzonej w PZGiK. Dlatego proszę o skonkretyzowanie żądania wobec Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego wraz ze wskazaniem interesu prawnego lub obowiązku, bądź o przedłożenie pisemnej odmowy przyjęcia do zasobu sporządzonej przez

siebie dokumentacji z wykonania pracy wraz z wnioskiem o zbadanie zasadności tej odmowy oraz sporządzonym operatem.

7. Suma powierzchni działek o niejednakowej dokładności zapisu.

Odnosząc się do kwestii sumy pól powierzchni o niejednakowej dokładności działek po podziale nieruchomości informuję, że zgodnie z § 70 pkt. 2 przy opracowywaniu wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych wyniki obliczeń zapisuje się z zachowaniem właściwej precyzji według reguł Bradis-Kryłowa.

8. Wykorzystanie ortofotomapy z serwisu WroSip do celów pomiarowych.

Pytanie dotyczące możliwości wykorzystania ortofotomapy do celów pomiarowych należy sprecyzować poprzez podanie informacji, jakiemu celowi ma służyć pomiar oraz jakiego rodzaju szczegóły miałyby być przedmiotem tego pomiaru. Ogólne zasady możliwości stosowania pomiaru kartometrycznego zawarte są w § 46 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych...

Dolnośląski Wojewódzki Inspektor
Radzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

Alicja Matusz

Muchalski
28.09.2013r. *Dom*