



K O N S P E K T

Wybrane zagadnienia realizacji opracowań geodezyjnych i opracowywania ich wyników

szkolenie dla jednostek wykonawstwa geodezyjnego

Sporządził: dr inż. Józef Maślanka

Kraków, 30.06.2017 r.

Spis treści

1.	Ustalenie granic – procedura, wypełnianie protokołu, szkic.....	3
1.1.	Wprowadzenie	3
1.2.	Ustalanie granic według Dekretu z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczaniu nieruchomości	4
1.3.	Ustalanie granice działek według Zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów	5
1.4.	Ustalanie przebiegu granic nieruchomości wg ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.....	6
1.5.	Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków	8
1.6.	Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków	9
1.7.	Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – po nowelizacji z 2013 r.....	11
1.8.	Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – po nowelizacji z 2015 r.....	15
1.9.	Procedura ustalania przebiegu granic w trybie aktualnych przepisów o ewidencji gruntów i budynków	16
1.10.	Protokół ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w trybie przepisów o ewidencji gruntów i budynków.....	17
1.11.	Szkic graniczny z ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w trybie przepisów o ewidencji gruntów i budynków.....	21
2.	Przyjęcie granic – procedura, protokół.....	24
3.	Atrybuty punktów granicznych – aktualne, analiza operatów „archiwalnych”.	37
4.	Wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych – zasady, możliwości, dokumentacja.....	42
5.	Zmiana atrybutów obiektów EGiB: budynki – zmiana funkcji, podział budynku na 2 – dokumentacja.	44
6.	Funkcje budynków – garaże, budynki gospodarcze.	51
7.	Użytki B, Br – zasady zaliczania do poszczególnych użytków.	52
8.	Skład operatu – elementy obowiązkowe.	53

1. Ustalenie granic – procedura, wypełnianie protokołu, szkic.

1.1. Wprowadzenie

Zagadnienia dotyczące granic występują w różnych przepisach prawnych, obecnie obowiązujących i już uchylonych, zarówno w odniesieniu do granic nieruchomości, jak i granic działek gruntu, czy wreszcie granic działek ewidencyjnych. Również czynność „ustalania” rozumiana jest w kontekście ustalania „granic”, jak również ustalania „przebiegu” (istniejących) granic. Do tego grona pojęć doszło jeszcze jedno pojęcie, a mianowicie „przyjmowanie” granic nieruchomości dla potrzeb jej podziału. Powyższa sytuacja wymaga od geodetów uprawnionych, wykonujących prace dotyczące granic, należytej staranności i dobrego zrozumienia przedmiotu ich prac.

Przepisy dotyczące zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (EGiB) zmieniały się na przestrzeni wielu lat, a w ostatnich latach tempo i obszerność zmian jest szczególnie duża i może powodować trudności w ich przyswojeniu. Mając to na uwadze oraz dla zapewnienia czytelności dalszych rozważań podano poniżej w postaci tabelarycznej wykaz najistotniejszych przepisów prawa dotyczących EGiB od 1947 r.

Tabela 1 Wykaz przepisów prawnych i technicznych regulujących zakładanie i prowadzenie ewidencji (źródło: opracowanie własne).

Rok	Nazwa aktu prawnego	Obowiązuje od	Obowiązywał do
1947	Dekret z dnia 24 września 1947 r. <i>o katastrze gruntowym i budynkowym</i> (Dz.U. Nr 61 z dnia 28 września 1947 r. poz. 344)	1947-09-28	1955-02-15
1955	Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. <i>o ewidencji gruntów i budynków</i> (Dz.U. Nr 6 z dnia 15 lutego 1955 r. poz. 32)	1955-02-15	1989-07-01
1955	Instrukcja Ministra Rolnictwa z dnia 21 kwietnia 1955 r. <i>w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, zasad sporządzania wykazów gruntów oraz opłat za odrisy z map i za odpisy oraz wyciągi z rejestrów i dokumentów stanowiących część składową operatu ewidencyjnego na obszarze gromad, osiedli i miast nie stanowiących powiatów</i> (M.P. 1955 nr 38 poz. 379)	1955-04-29	1969-03-25
1956	Instrukcja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 8 września 1956 r. <i>w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, zasad sporządzania wykazów gruntów oraz opłat za odrisy z map i za odpisy i wyciągi z rejestrów i dokumentów stanowiących część operatu ewidencyjnego na obszarze m. st. Warszawy, m. Łodzi i miast stanowiących powiaty</i> (M.P. 1956 nr 98 poz. 1135)	1956-11-29	1969-03-25
1956	Dekret z dnia 13 czerwca 1956 r. <i>o państwowej służbie geodezyjnej i kartograficznej</i> . (Dz. U. Nr 25 poz. 115)	1956-06-30	1989-07-01
1969	Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. <i>w sprawie ewidencji gruntów</i> (M.P. nr 11 z dnia 25 marca 1969 r. poz. 98 z późn. zm.)	1969-03-25	1997-01-15
1989	Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. <i>Prawo geodezyjne i kartograficzne</i> (obecnie tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1629)	1989-07-01	nadal
1996	Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. <i>w sprawie ewidencji gruntów i budynków</i> (Dz.U. nr 158 z dnia 31 grudnia 1996 r. poz. 813)	1997-01-15	1999-10-01

2001	Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (obecnie t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1034)	2001-06-02	nadal (ze zmianą od 2013-12-31 i 2016-01-11)
2013	Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2013 r. poz. 1551)	2013-12-31	nadal
2015	Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 2109)	2016-01-11	nadal

1.2. Ustalanie granic według Dekretu z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczaniu nieruchomości

Zgodnie z Dekretem z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1946 Nr 53 poz. 298), obowiązującym od 20 października 1946 r. aż do 1 lipca 1989 r., rozgraniczenie nieruchomości polegało na oznaczeniu granic, to jest (art. 1):

- na określeniu położenia punktów i linii granicznych,
- utrwaleniu ich na gruncie oraz
- sporządzeniu odpowiednich dokumentów.

Do postępowania rozgraniczeniowego prowadzonego przed władzami mierniczymi stosowano przepisy o postępowania administracyjnymi (art. 9). Rozgraniczenie przeprowadzano z urzędu lub na wniosek osób zainteresowanych (art. 2). Z urzędu należało przeprowadzić rozgraniczenie przy:

- 1) pomiarach osiedli lub ich części,
- 2) wywłaszczeniu lub odstąpieniu gruntów na potrzeby użyteczności publicznej,
- 3) przeprowadzaniu scaleń lub parcelacji nieruchomości i w związku z przebudową ustroju rolnego,
- 4) zakładaniu i przeprowadzeniu katastru gruntowego i budynkowego,
- 5) ustanawianiu prawa zabudowy oraz
- 6) urządzaniu gospodarstwa leśnego.

Po upływie 10 lat od dnia wejścia w życie dekretu (20 października 1946 r.) wszelkie nieruchomości mogły być rozgraniczone z urzędu także w przypadkach nie wymienionych powyżej.

Zgodnie z art. 6 Dekretu przy ustalaniu granic brano pod uwagę znaki, ślady graniczne, odpowiednie plany i dokumenty oraz punkty dowiązania. Jeżeli brak było takich danych lub były one niewystarczające albo sprzeczne, ustalano granicę na mocy zgodnego oświadczenia obu stron lub jednej strony, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie złożyła. W przypadku sporu co do ustalenia granic mierniczy przysięgły skłaniał strony do ugody (art. 7). Ugody zawarte przed mierniczym, dokonującym czynności ustalenia granic, posiadały moc ugód sądowych. Jeżeli do ugody nie doszło, powiatowa władza miernicza przekazywała sprawę z urzędu sądowi wraz z opinią. Spory graniczne w toku przebudowy ustroju rolnego rozstrzygały ostatecznie władze, dokonujące tej przebudowy.

Do przeprowadzenia rozgraniczenia, z pominięciem postępowania administracyjnego, powołany był sąd (art. 15) w przypadku, gdy przed sądem toczyła się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, a ustalenie granic było potrzebne do jej rozstrzygnięcia. W takim przypadku sąd zamieszczał w sentencji wyroku także rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu.

1.3. Ustalanie granice działek według Zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów

Podstawą prawną założenia ewidencji gruntów na terenie Polski stał się Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków oraz Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (w skrócie „Zarządzenie”). We wspomnianym Zarządzeniu, a dokładnie w załączniku do tego Zarządzenia o nazwie: *Zasady i sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów oraz sporządzania wykazów gruntów*, stwierdzono, że granice działki określa przebieg linii (§10):

- 1) według faktycznego stanu władania, stwierdzonego na gruncie, lub
- 2) według stanu prawnego nieruchomości, ustalonego w postępowaniu uregulowanym odrębnymi przepisami, lub
- 3) według obowiązującego podziału powierzchniowego (oddziałów) - na obszarach lasów państwowych.

Powyższe kryteria i ich kolejność (hierarchia) były stosowane w ewidencji przez wiele lat i określiły sposób postrzegania przez wielu geodetów zasad ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych. Same zaś działki były definiowane w Zarządzeniu jako obszary gruntu ograniczone *gruntami stanowiącymi przedmiot odrębnego władania* (§7).

Zgodnie z §34 Zarządzenia przed przystąpieniem do zakładania ewidencji gruntów na podstawie istniejących map sytuacyjnych należało *sprawdzić zgodność treści tych map ze stanem istniejącym na gruncie*. W razie stwierdzenia rozbieżności pomiędzy stanem wykazanym na mapach, a stanem istniejącym na gruncie, należało przeprowadzić pomiary uzupełniające według obowiązujących instrukcji technicznych i dokonać aktualizacji treści map oraz stanu władania gruntami. Ustalenie granic według stanu prawnego należało przeprowadzić w stosunku do granic (§35):

- a) które stanowiły równocześnie granice jednostek terytorialnego podziału administracyjnego bądź poszczególnych obszarów wiejskich (obrębów),
- b) państwowych nieruchomości rolnych i leśnych (np. Państwowego Funduszu Ziemi, państwowych gospodarstw rolnych (PGR), państwowego gospodarstwa leśnego, Instytutu Hodowli i Aklimatyzacji Roślin, Instytutu Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa itp.),

Granice działek nie wymienione powyżej, przyjmowano według faktycznego stanu władania ustalonego na gruncie.

Dla założenia księgi wieczystej właściwy organ sporządzał na zamówienie strony wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy według stanu wykazanego w ewidencji (§ 99). Jeżeli w istniejącej księdze wieczystej mały być dokonane zmiany dotyczące oznaczenia nieruchomości, należało przed wydaniem danych z ewidencji ustalić granice nieruchomości w sposób określony właściwymi przepisami. Do wspomnianych wcześniej dokumentów należało wówczas dołączyć wyciąg z wykazu zmian gruntowych. Ustalenie granic nie dotyczyło wypadków, gdy granice nieruchomości zostały ustalone po dniu 21 października 1946 r. w trybie obowiązujących przepisów (Dekret z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości) oraz istniała dokumentacja określająca przebieg granic.

W wyroku z 21 listopada 2007 r. (I OSK 1590/06) NSA stwierdził, że protokół ogłoszenia stanu władania wskazuje jedynie, kto jest właścicielem działek. *Nie odpowiada on jednak na zasadnicze pytanie, jak przebiegają granice działek. (...) Zatem protokół ogłoszenia stanu władania, czy protokół ustalenia stanu władania przyjęty przez właścicieli sąsiednich nieruchomości, nie stanowi prawnej formy ustalenia granic nieruchomości sąsiednich i nie czyni sprawy o rozgraniczenie nieruchomości bezprzedmiotowym.*

1.4. Ustalanie przebiegu granic nieruchomości wg ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne

Od dnia 1 lipca 1989 r. sprawy dotyczące rozgraniczenia nieruchomości reguluje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (obecnie tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1629) w odrębnym rozdziale 6. o nazwie *Rozgraniczanie nieruchomości*. Zgodnie z art. 29 tej ustawy rozgraniczenie nieruchomości ma na celu:

- ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych,
- utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz
- sporządzenie odpowiednich dokumentów.

Właściciele lub inne osoby władające nieruchomościami (gruntami) są obowiązane do ochrony znaków granicznych (art. 38).

Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie albo niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami lub innymi gruntami. Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz, w wypadkach określonych w ustawie, sądy (art. 29). Wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) przeprowadzają rozgraniczenie nieruchomości z urzędu lub na wniosek strony (art. 30). Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości przeprowadza się z urzędu przy scaleniu gruntów, a także jeżeli jest brak wniosku strony, a potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia. Postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia gruntów zastępuje postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości.

Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta uprawniony posiadający drugi zakres uprawnień geodezyjnych, upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej (art. 31). Jeżeli brak jest tych danych lub są one niewystarczające albo sprzeczne, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy.

W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Ugoda zawarta przed geodetą posiada moc ugody sądowej. Z czynności ustalania przebiegu granic sporządza się protokół graniczny lub akt ugody (art. 32).

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron. Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, przekazania sprawy sądowi.

W ustawie przewidziano też przeprowadzenie rozgraniczenia z pominięciem etapu postępowania administracyjnego. Sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy (art. 36). W tym wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości.

Na obszarach objętych postępowaniem scaleniowym sprawy sporne związane z ustaleniem przebiegu granic nieruchomości rozstrzyga organ prowadzący to postępowanie, stosując odpowiednio przepisy o rozgraniczaniu nieruchomości (art. 35). Sprawy o rozgraniczenie nieruchomości, prowadzone

przed scaleniem przez organa administracji państwowej, po wszczęciu postępowania scaleniowego, są rozpatrywane w ramach tego postępowania. Decyzja o scaleniu gruntów zastępuje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości. W wypadku umorzenia postępowania scaleniowego sprawy o rozgraniczenie nieruchomości, toczące się przed scaleniem przed organami administracji państwowej, są prowadzone przy zastosowaniu przepisów o rozgraniczaniu nieruchomości.

Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453), obowiązujące od 4 czerwca 1999 r., określiło szczegółowo rodzaje dokumentów, które stanowią podstawę ustalenia przebiegu granic nieruchomości (§4-7). Są nimi dokumenty:

- 1) stwierdzające stan prawny nieruchomości:
 - a) odpisy z ksiąg wieczystych lub odpisy dokumentów znajdujących się w zbiorze dokumentów,
 - b) wypisy aktów notarialnych,
 - c) prawomocne orzeczenia sądu i ugody sądowe,
 - d) ostateczne decyzje administracyjne.
- 2) określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości, przyjęte do PZGiK:
 - a) dokumenty geodezyjne, zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic:
 - szkice graniczne, protokoły graniczne, akty ugody,
 - zarysy pomiarowe z pomiaru granic,
 - szkice wyznaczenia granic działek wydzielonych w wyniku scalenia, wymiany gruntów lub w wyniku podziału nieruchomości
 - inne dokumenty pomiarowe, obliczeniowe i opisowe pozwalające na ustalenie przebiegu granic,
 - b) w razie braku wyżej wymienionych dokumentów: mapy i plany obejmujące granice albo inne elementy pozwalające na odtworzenie lub analizę przebiegu granic, w szczególności:
 - mapy jednostkowe nieruchomości,
 - mapy katastralne,
 - mapy scalenia i wymiany gruntów,
 - plany parcelacyjne,
 - mapa ewidencji gruntów,
 - mapa zasadnicza.

Dokumenty nie znajdujące się w PZGiK mogą stanowić podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości, jeżeli:

- stanowią całość lub część operatu pomiarowego lub katastralnego,
- zawierają podpis wykonawcy i datę sporządzenia dokumentu lub istnieje możliwość ustalenia wykonawcy i takiej daty,
- można stwierdzić, że zostały one sporządzone w wyniku dokonania pomiarów na gruncie i użyte do opracowania mapy nieruchomości, której przebieg granic jest ustalany, lub nieruchomości bezpośrednio z nią sąsiadującej,
- zostały sporządzone przez osoby i organy, których wykaz stanowi załącznik 1 do rozporządzenia.

W §7 Rozporządzenia znalazło się bardzo ważne stwierdzenie, że w przypadku braku dokumentów geodezyjnych określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości, za podstawę

ustalenia przebiegu granic nieruchomości można przyjąć dokumenty określające stan prawny nieruchomości jeżeli zawierają dane o przebiegu granicy.

Przed Rozporządzeniem z 1999 r. obowiązywało od 17 listopada 1996 r. Zarządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 5 sierpnia 1996 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Monitor Polski Nr 50, poz. 469). Jego treść była bardzo zbliżona do późniejszego rozporządzenia, a zmiana wynikała z powodów formalnych. Zgodnie z Konstytucją RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., wprowadzonej do życia 17 października 1997 r., źródłami powszechnie obowiązującego prawa przestały być zarządzenia ministrów (art. 87). Konstytucja w art. 241 dawała dwa lata na zastąpienie odpowiednich zarządzeń rozporządzeniami.

1.5. Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków przedmiotami ewidencji były działki gruntu oraz budynki (§4). Działkę gruntu, zwaną dalej „działką”, stanowił ciągły obszar gruntu, jednorodny ze względu na stan prawny. Stanowiło to nawiązanie do definicji nieruchomości gruntowej określonej w kodeksie cywilnym (KC).

Mapę ewidencyjną stanowiła od 15 stycznia 1997 r., czyli od dnia obowiązywania tego Rozporządzenia, mapę numeryczną, a jej edycję stanowiły mapy obrębowe o kroju arkuszowym (§23).

W rozdziale 2 Rozporządzenia, dotyczącym zakładania ewidencji gruntów i budynków, stwierdzono, że przebieg granic ustala się na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej w postępowaniu:

- 1) rozgraniczeniowym,
- 2) podziałowym (administracyjnym, sądowym),
- 3) scaleniovym i wymiany gruntów,
- 4) scaleniovym pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
- 5) sądowym w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych,
- 6) uwłaszczeniowym i innych postępowaniach administracyjnych,
- 7) innym dopuszczonym na podstawie przepisów Zarządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 5 sierpnia 1996 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Monitor Polski Nr 50, poz. 469).

W §38 ust. 2 Rozporządzenia znalazł się zapis, że nie wymienione powyżej granice ustalone w oparciu o zgodne oświadczenie woli (!) osób zainteresowanych w procesie zakładania i modernizacji ewidencji są granicami uznawanymi za zgodne ze stanem prawnym. Szczegółowe zasady i sposób ustalenia granic przy pracach związanych z założeniem i modernizacją ewidencji określił Załącznik nr 12 do Rozporządzenia. Zgodnie z tym załącznikiem granice nieruchomości, które były jednocześnie granicami jednostki ewidencyjnej lub obrębu, należało ustalić poprzez wznowienie znaków granicznych, w trybie określonym w art. 39 Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, a jeżeli nie istniały dokumenty pozwalające na określenie pierwotnego położenia tych znaków, ustalenie tych granic następowało w postępowaniu rozgraniczeniowym, przeprowadzonym z urzędu.

„Ustalenie granic działek” (oryginalny zapis) następowało w sposób określony w art. 39 (!) ustawy (wznowienie) w tych przypadkach, dla których istniała dokumentacja sporządzona w trybie:

- 1) rozgraniczeniowym,

- 2) podziałowym,
- 3) scaleniowym i wymiany gruntów,
- 4) scaleniowym pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
- 5) sądowym w zakresie dochodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych oraz decyzji administracyjnych,
- 6) innym, poprzedzonym protokolarnym ustaleniem granic nieruchomości.

Ustalenie granic działek inne niż wyżej wymienione (granice jednostek ewidencyjnych lub obrębów, istniejąca dokumentacja) następowało na podstawie:

- 1) zgodnego oświadczenia zainteresowanych stron, złożonego do protokołu ustalenia granic działek,
- 2) wyników wznowienia granic na podstawie dotychczasowej ewidencji gruntów, jeżeli zainteresowane strony nie złożyły zgodnego oświadczenia, o którym mowa w pkt 1, a jednocześnie dotychczasowa ewidencja gruntów zawiera wiarygodne dane umożliwiające ustalenie tych granic,
- 3) ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli nie było możliwości ustalenia granic na podstawie przesłanek określonych w pkt 1 i 2.

Zastrzeżono jednak, że zgodne oświadczenie stron, nie może być podstawą do ustalenia granic, jeżeli było ono wyraźnie sprzeczne z dowodami określającymi stan prawny nieruchomości. W takim przypadku ustalenie granic następowało w trybie określonym w wyżej wymienionych pkt. 2 lub pkt. 3.

Przy złożeniu ewidencji stan prawny nieruchomości należało wykazać na podstawie ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, a w przypadku ich braku na podstawie (§37):

- prawomocnych orzeczeń sądowych,
- ostatecznych decyzji administracyjnych,
- czynności prawnych dokonywanych w formie aktów notarialnych,
- spisanych umów i ugod w postępowaniu sądowym i administracyjnym.
- innych dokumentów posiadających moc dowodową dla ustalenia prawa własności lub władania.

Przy realizacji prac związanych z założeniem i modernizacją ewidencji stabilizacja punktów granicznych dotyczyła tych granic obrębów, dróg oraz gruntów Skarbu Państwa, które zostały wznowione w trybie art. 39 ustawy bądź ustalone w postępowaniu rozgraniczeniowym. Utrwalenie punktów granicznych było możliwe też w przypadku zgodnego oświadczenia zainteresowanych stron, złożonego do protokołu ustalenia granic działek.

1.6. Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, obowiązujące od 2 czerwca 2001 r., w rozdziale 2 o nazwie Zakładanie ewidencji gruntów i budynków określiło na podstawie jakiej dokumentacji geodezyjnej należało wykazywać w EGiB przebieg granic działek ewidencyjnych (§36). Dokumentacja ta powinna być wchodzić w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (PZGiK) oraz powinna zostać sporządzona:

- w postępowaniu rozgraniczeniowym,
- w celu podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,

- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,
- przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z § 37 Rozporządzenia w razie:

- braku wyżej wymienionej dokumentacji lub
- jeżeli zawarte w niej dane nie były wiarygodne, lub
- nie odpowiadały obowiązującym standardom technicznym,

dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należało pozyskać w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie.

Działkę ewidencyjną określono w §9 Rozporządzenia jako ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

Należy wspomnieć, że w myśl § 56 Rozporządzenia modernizacja EGiB mogła być prowadzona w dwojaki sposób, a mianowicie:

- w sposób ciągły, w ramach bieżącej aktualizacji operatu ewidencyjnego,
- kompleksowo, na zasadach i w trybie określonych przepisami rozdziału 2 Rozporządzenia, czyli rozdziału dotyczącego zakładania EGiB.

Zatem ustalanie przebiegu granic w trybie Rozporządzenia mogło być prowadzone jedynie w postępowaniu administracyjnym dotyczącym zakładania lub modernizacji EGiB. Tryb modernizacji EGiB uległ zasadniczej zmianie w 2004 r. Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.) dodano do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne artykuł 24a, który na nowo określił, tym razem na poziomie ustawowym, procedurę modernizacji ewidencji. Zmiana ta zaczęła obowiązywać od 22 września 2004 r. bez żadnego okresu przejściowego. Nie dokonano też wówczas odpowiedniej nowelizacji Rozporządzenia w sprawie EGiB, tak aby było spójne z przepisami ustawowymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem ustalenia przebiegu granic na gruncie dokonywał wykonawca prac geodezyjnych w oparciu o złożone do protokołu granicznego zgodne oświadczenia woli (!) osób, które stawiły się w określonym w zawiadomieniu miejscu i terminie (§38). Ustalane punkty graniczne wykonawca oznaczał na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Trwała stabilizacja punktów mogła nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych, tak aby nie obciążać Skarbu Państwa kosztami stabilizacji.

Spory graniczne nie wstrzymywały czynności związanych z założeniem ewidencji. W razie ich wystąpienia przebieg spornych granic działek ewidencyjnych wykazywano na podstawie:

- danych PZGiK lub
- wyników pomiaru stanu posiadania na gruncie.

W załączniku nr 3 do Rozporządzenia określono wzór protokołu ustalenia przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków.

Przy wykonywaniu kompleksowej modernizacji ewidencji, założonej przed wejściem w życie rozporządzenia, do sporządzenia numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych można było wykorzystać istniejące materiały i dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nawet, jeżeli nie spełniały one wymagań obowiązujących standardów technicznych (§ 82).

W trakcie kompleksowej modernizacji ewidencji ustalenia granic i pomiaru punktów załamania linii granicznych działek ewidencyjnych dokonywano jeżeli:

- 1) brak było danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych,
- 2) na podstawie istniejących materiałów, uzupełnionych pomiarem ograniczonej liczby punktów granicznych zidentyfikowanych w terenie i na mapie, nie można było określić położenia tych punktów z dokładnością większą niż:

- a) 3,0 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej – w obrębach wiejskich,
- b) 0,60 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej – w obrębach miejskich.

W uzasadnionych technicznie przypadkach, na wniosek właściwego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego (WINGiK), Główny Geodeta Kraju (GGK) mógł wyrazić zgodę na zmniejszenie wyżej wymienionych dokładności.

Koniecznym należy też przypomnieć, że w §58 Rozporządzenia przewidziano szczególną, odrębną drogę dla prac mających na celu wyłączenie unowocześnienie techniki prowadzenia ewidencji (tzw. zmiana nośnika) i poprawę systemu organizacji. Działania takie, w celu ich ułatwienia i usprawnienia, wyłączono spod wymagań §56 (modernizacja EGiB) i §8 Rozporządzenia (podział na obręby i określenie ich granic przez starostę). Tę drogę szybkiej digitalizacji danych EGiB zamknięto jednak w dniu 31 grudnia 2013 r. poprzez nowelizację Rozporządzenia w sprawie EGiB i uchylenie §56.

1.7. Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – po nowelizacji z 2013 r.

Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2013 r. poz. 1551) wprowadziło sporo zmian w przepisach dotyczących EGiB, w tym w przepisach regulujących ustalanie przebiegu granic działek ewidencyjnych. Zmiany te zaczęły obowiązywać od 31 grudnia 2013 r. Tekst jednolity obejmujący zmiany z 2013 r. Minister Administracji i Cyfryzacji ogłosił w Dz. U. z dnia 17 kwietnia 2015 r. pod pozycją 542.

W znowelizowanym Rozporządzeniu zdefiniowano pojęcie granicy działki ewidencyjnej (§2 ust. 1 pkt 8). Granica działki to *część obwodu działki ewidencyjnej, w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólna dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywającą się z granicą państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do tej granicy.*

Zagadnienia dotyczące ustalania przebiegu granic działek nadal znajdują się w rozdziale 2. Rozporządzenia dotyczącym zakładania ewidencji gruntów i budynków, o czym należy pamiętać przy odpowiednim stosowaniu tych przepisów w procedurze modernizacji i aktualizacji ewidencji. Na mocy §45 oraz §56 przepisy rozdziału 2 tego Rozporządzenia, z pewnymi wyjątkami określonymi w Rozporządzeniu, stosuje się bowiem przy aktualizacji i modernizacji EGiB.

Od 31 grudnia 2013 r. wprowadzono już formalną możliwość wykorzystania §37-39 Rozporządzenia do sporządzania dokumentacji określającej przebieg granic działek ewidencyjnych na potrzeby aktualizacji operatu ewidencyjnego.

Zgodnie z § 36 Rozporządzenia przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej:

- w postępowaniu rozgraniczeniowym,
- w celu podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,
- przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków,
- przez Straż Graniczną, jeżeli dokumentacja ta określa przebieg granic państwa z dokładnością odpowiednią dla ewidencji (zapis dodany w 2013 r.),

- w wyniku geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego istniejących lub wznowionych znaków granicznych albo wyznaczonych punktów granicznych (zapis dodany w 2013 r.).

Zgodnie z § 37 znowelizowanego Rozporządzenia w razie:

- braku wyżej wymienionej dokumentacji 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. Usunięto z tego paragrafu wymaganie dotyczące ustalania przebiegu granic na gruncie otwierając możliwość kameralnego ustalania przebiegu granic działek w oparciu o zobrazowania lotnicze, satelitarne lub ortofotomapę. Usunięto także zapis mówiący o tym, że jednym z powodów uzasadniających potrzebę ustalenia i pomiaru przebiegu granic jest nie spełnianie przez dotychczasowe dane ewidencyjne wymogów obowiązujących standardów technicznych.

W Rozporządzeniu określono ponadto:

- tryb i treść zawiadomienia o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych,
- zasady ustalania przebiegu granic działek,
- treść szkicu polowego stanowiącego integralną częścią protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca prac geodezyjnych zawiadamia następujące osoby:

- wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek lub
- osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania.

Zawiadomienie oprócz danych adresowych podmiotu, do którego jest ono kierowane, powinno zawierać następujące informacje (§38):

- dzień, godzinę i miejsce rozpoczęcia tych czynności,
- oznaczenia i ewentualne dane adresowe działek ewidencyjnych, których będą dotyczyć te czynności, a także numery ksiąg wieczystych, jeżeli księgi takie są prowadzone dla tych działek,
- pouczenie o konieczności posiadania dokumentu umożliwiającego ustalenie tożsamości osoby deklarującej swój udział w tych czynnościach oraz o tym, że udział w tych czynnościach leży w interesie podmiotu i że nieusprawiedliwione niewzięcie w nich udziału nie będzie stanowić przeszkody do ich przeprowadzenia.

Zawiadomienia o czynnościach ustalania przebiegu granic doręcza się podmiotom za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. W przypadku gdy właściciele, użytkownicy wieczystości oraz władający, nie są znani lub nie jest znane ich miejsce zamieszkania, na wniosek wykonawcy starosta zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego przez okres co najmniej 14 dni wyżej wymienione informacje, z tym że ostatni dzień tego okresu powinien nastąpić nie później niż 8 dni przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonyje wykonawca na podstawie (§39):

1. Zgodnych wskazań właścicieli lub użytkowników wieczystych tych działek albo osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.
2. W przypadku gdy właściwe podmioty nie złożą do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zgodnego oświadczenia, przebieg granic działek ewidencyjnych, w tym położenie

wyznaczających je punktów granicznych, ustala wykonawca według ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek.

3. W przypadku gdy spokojnego stanu posiadania, nie można stwierdzić lub jest on sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów, przebieg granic działek ewidencyjnych obejmujących te grunty, w tym położenie wyznaczających te granice punktów granicznych, ustala wykonawca po zbadaniu położenia znaków i śladów granicznych oraz przeprowadzeniu analizy wszelkich dostępnych dokumentów, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków.

Ustalane punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Trwała stabilizacja tych punktów może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych i może dotyczyć wyłącznie punktów ustalonych w oparciu o zgodne oświadczenie. Wyniki ustaleń przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca utrwała w protokole, którego wzór z przykładowymi wpisami zawiera załącznik nr 3 do Rozporządzenia.

Integralną częścią protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych były szkice polowe, sporządzone przez wykonawcę, które oprócz standardowej treści określonej przepisami 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. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572) zawierały:

- usytuowanie punktów granicznych w stosunku do szczegółów sytuacyjnych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze,
- numery działek ewidencyjnych,
- podpisy osób biorących udział w czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic lub adnotację wykonawcy o odmowie złożenia podpisu.

W przypadku gdy ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych odbywa się na podstawie zobrazowań lotniczych, satelitarnych lub ortofotomapy, informacje i podpisy, o których mowa powyżej są treścią kopii tych zobrazowań lub ortofotomapy.

Informacje o spornych odcinkach granic działek ewidencyjnych ujawnia się w bazie danych ewidencyjnych oraz na wyrysach z mapy ewidencyjnej.

W znowelizowanym Rozporządzeniu podano wymagania w zakresie dokładności określania położenia punktów granicznych działek. Numerycznego opisu granic jednostek ewidencyjnych, obrębów oraz działek ewidencyjnych należy dokonać w układzie współrzędnych prostokątnych płaskich 2000 (PL-2000) za pomocą odpowiednich zbiorów punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy zostało określone na podstawie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych z błędami średnimi nieprzekraczającymi 0,30 m, w sposób zapewniający odwzorowanie położenia i kształtu tych obiektów przestrzennych oraz wzajemnego powiązania między nimi (§61).

Pole powierzchni działek ewidencyjnych oblicza się za pomocą współrzędnych prostokątnych płaskich i koryguje o wartość powierzchniowej poprawki odwzorowawczej wynikającej ze zniekształcenia obiektów powierzchniowych prezentowanych na płaszczyźnie odwzorowania w stosunku do tych samych obiektów prezentowanych na powierzchni elipsoidy stanowiącej geodezyjny system odniesienia (§62).

Zmodyfikowano też zasady stosowania obniżonych wymagań dokładnościowych dla określania punktów granicznych w trakcie przeprowadzania postępowania modernizacyjnego (§82). Jeżeli jednym z celów takiej modernizacji jest konwersja mapy ewidencyjnej prowadzonej w postaci nieelektronicznej

do postaci elektronicznej, to w przypadku braku możliwości określenia położenia punktów granicznych w wyżej opisany sposób, numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych dokonuje się za pomocą punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy wyznaczone zostanie na podstawie istniejących materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z błędami średnimi nieprzekraczającymi:

- 3,0 m – w przypadku gdy punkty graniczne należą do działek ewidencyjnych obejmujących grunty położone na obszarach wiejskich poza zwartą zabudowę,
- 0,60 m – w przypadku gdy punkty graniczne należą do działek ewidencyjnych położonych na obszarach miast oraz obejmujących grunty zwartej zabudowy na obszarach wiejskich.

W uzasadnionych technicznie przypadkach, na wniosek właściwego WINGiK Główny Geodeta Kraju może wyrazić zgodę na zwiększenie wyżej opisanych wartości błędu średniego.

W przypadku, gdy mapa ewidencyjna była już prowadzona przez starostę w postaci elektronicznej, na przykład w wyniku przeprowadzanie wcześniejszych modernizacji ewidencji lub zastosowania §58 Rozporządzenia dotyczącego unowocześnienia techniki prowadzenia ewidencji (tzw. zmiana nośnika), dane określające położenie punktów granicznych z błędem średnim większym niż 0,30 m względem osnowy geodezyjnej 1 klasy, które użyte zostały do numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych, zastępuje się w trybie przepisów o aktualizacji EGiB (§45–47) lub w procesie modernizacji ewidencji, dostępnymi dla organu danymi dokładniejszymi, nawet jeżeli te nowe dokładniejsze dane nadal określają położenie punktów granicznych z błędem średnim większym niż 0,30 m, a brak jest możliwości określenia położenia tych punktów granicznych z błędem średnim nieprzekraczającym 0,30 m.

Zgodnie z §60 ust. 1 Rozp. EGiB danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są m.in. numeryczny opis granic działki ewidencyjnej oraz pole powierzchni, dla których wymagania regulują §§61 i 62 Rozporządzenia w sprawie EGiB. Żaden przepis prawa nie upoważnia geodety od odstąpienia od nadania nowo powstałym działkom atrybutów wymienionych w §60 ust. 1 pkt 2 i 3 Rozp. EGiB (zob. Wyrok WSA w Gliwicach z 17 grudnia 2015 r. II SA/GI 800/15).

WSA w Łodzi w wyroku z dnia 7 października 2015 r. (III SA/Łd 709/15) stwierdził, że ustalenia przebiegu granic działek (§37-38 Rozporządzenia w sprawie EGiB) i wyznaczania punktów granicznych (art. 39 Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne) może dokonywać geodeta posiadający uprawnienia z zakresu 2. Istotą zaistniałego w sprawie sporu było ustalenie, czy na gruncie obowiązującego prawa posiadanie przez geodetę uprawnień geodezyjnych z zakresu 1 i 4 uprawnia go do przygotowania operatu technicznego z wyznaczenia punktów granicznych oraz ustalenia granic do celów ewidencji gruntów i budynków. WSA nie podzielił stanowiska Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (GUGiK) z dnia 29 sierpnia 2012 r. zamieszczonego w „Wyjaśnieniach” do Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. „w sprawie standardów ...” (str. 30), na które powoływał się geodeta, z których wynikało, że czynności wznowienia znaków granicznych i wyznaczania punktów granicznych, wykonywane w trybie art. 39 Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne lub czynności ustalenia przebiegu granic ewidencyjnych, w tym położenia punktów granicznych *należy potraktować jako czynności identyfikujące położenie gruntów granicznych na gruncie, a identyfikacja ta jest częścią składową geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego obiektu punktowego, jakim jest punkt graniczny.*

W uzasadnieniu wyżej wspomnianego wyroku WSA znalazły się zapisy, które warto zacytować ze względu na ich doniosłe znaczenie dla zrozumienia roli i znaczenia czynności dotyczących granic działek:

[...] Dane w ewidencji gruntów stanowią jednak podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej (§ 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.). Przesądzają one zatem o prawidłowości zapisów w tych księgach, co nie pozostaje bez wpływu na treść stosunków prawnych. Nie powinno więc dopuszczać się do sytuacji, w której dane te będą źródłem napięć społecznych na tle granic między nieruchomościami

i powodować mnożenie kolejnych postępowań celem uregulowania przebiegu granicy i stan niepewności co do sytuacji prawnej gruntów. Takie niebezpieczeństwo rodzi sporządzenie prac przez geodetę nie posiadającego wymaganej wiedzy w danym zakresie uprawnień, którą potwierdzają z kolei posiadane uprawnienia z określonego zakresu. Na kompetencje merytoryczne geodety do wykonywania prac z danego zakresu składa się, jak słusznie zauważa organ I instancji, jego wiedza, obejmująca wiadomości z zakresu geodezji i kartografii, oraz doświadczenie zawodowe potwierdzone stosownymi uprawnieniami. Nie mając wiedzy i praktyki zawodowej niezbędnej dla wykonywania tego rodzaju prac i opracowań może błędnie bowiem ocenić zgromadzone w zasobie czy księgach wieczystych dokumenty czy naruszyć wymagany prawem tryb wykonywania czynności, w tym o charakterze formalnym. Tymczasem zgodnie z art. 42 ust. 3 p.g.i.k. osoby wykonujące samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii są obowiązane wykonywać swoje zadania z należytą starannością, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.

1.8. Ustalanie przebiegu granic działek według Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków – po nowelizacji z 2015 r.

W dniu 11 stycznia 2016 r. weszła w życie kolejna nowelizacja Rozporządzenia w sprawie EGiB. Dokonano jej poprzez Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W dzienniku ustaw z dnia 15 lipca 2016 r. pod poz. 1034 ogłoszono jednolity Rozporządzenia w sprawie EGiB uwzględniający nowelizację z 2013 i 2015 r. W zakresie dotyczącym ustalania przebiegu granic działek w wyniku obowiązującej od 2016 r. wprowadzono do Rozporządzenia w sprawie EGiB kilka istotnych zmian.

O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadamia wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek, a także osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania. Poprzednio było „lub osoby władające tymi działkami...”. Zamiast szkicu polowego w nowelizacji Rozporządzenia wprowadzono szkic graniczny oraz określono szczegółowo treść tego szkicu bez odwoływania się do Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów. Szkic graniczny zawiera:

- adres położenia działek, których granice są ustalane,
- usytuowanie punktów granicznych w stosunku do szczegółów terenowych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze, przedstawione w sposób graficzny i doprecyzowane opisem lub danymi określającymi odległości tych punktów do szczegółów terenowych,
- numery działek ewidencyjnych,
- podpisy osób biorących udział w czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic lub adnotację wykonawcy o odmowie złożenia podpisu,
- podpis osoby, która sporządziła szkic graniczny.

1.9. Procedura ustalania przebiegu granic w trybie aktualnych przepisów o ewidencji gruntów i budynków

Ustalanie przebiegu granic, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych działek, w trybie §37-39 Rozporządzenia w sprawie EGiB, może się odbywać w ramach:

- zakładania ewidencji – wówczas dane ewidencyjne, w tym ustalony przebieg granic działek ewidencyjnych, zatwierdzone są decyzją administracyjną starosty (zakładanie ewidencji to postępowanie administracyjne),
- modernizacji ewidencji – dane są zatwierdzone mocą samej ustawy PGiK (art. 24a ust. 8) z wyjątkiem dotyczącym granic objętych zarzutem zgłoszonym przez podmioty ewidencyjne,
- aktualizacji ewidencji – ustalony przebieg działek nie jest zatwierdzany żadną decyzją, operat techniczny podlega standardowej weryfikacji i przyjęciu do PZGiK, a zmiany ujawnia się w bazie EGiB w ramach:
 - czynności materialno-technicznych - jeżeli podmioty ewidencyjne złożyły stosowny wniosek,
 - postępowania administracyjnego – jeżeli brak ww. wniosku.

Procedura ustalania przebiegu granic działek dla trybu aktualizacji EGiB wygląda następująco:

1. Zgłoszenie pracy w PODGiK i pobranie materiałów.
2. Analiza materiałów pod kątem wymogów określonych w §36 i 37 Rozporządzenia w sprawie EGiB obejmująca:
 - a) badanie zgodności ze źródłami danych wymienionymi w §36 Rozporządzenia w sprawie EGiB,
 - b) określenie dokładności współrzędnych punktów granicznych wykazanych w operatach źródłowych i w bazie EGiB,
 - c) badanie logicznej spójności (wiarygodność wewnętrzna) danych (np. zgodność współrzędnych z miarami czołowymi i opisem słownym przebiegu granic).
3. Określenie granic lub tylko odcinków tych granic, które:
 - a) można przyjąć jako wiarygodne i spełniające wymogi §36 Rozporządzenia w sprawie EGiB,
 - b) można wznowić lub wyznaczyć w trybie art. 39 PGiK (zostały ustalone w postępowaniu rozgraniczeniowym i zachowała się dokumentacja pozwalająca na odtworzenie ich pierwotnego położenia, ale nie pozwala ona wprost na określenie współrzędnych punktów z wymaganą obecnie dokładnością - 0,30 m w stosunku do osnowy I klasy),
 - c) należy zakwalifikować do ustalenia w trybie §37-39 Rozporządzenia w sprawie EGiB.
4. Badanie stanów prawnych dla nieruchomości objętych ustaleniem przebiegu granic działek.
5. Zidentyfikowanie wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych działek objętych ustaleniem, a także osób władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania.
6. Zawiadomienie o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. W przypadku gdy właściciele, użytkownicy wieczystości oraz władający na zasadach samoistnego posiadania nie są znani lub nie jest znane ich miejsce zamieszkania, na wniosek wykonawcy starosta zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego przez okres co najmniej 14 dni informacje dotyczące ustalania przebiegu granic, z tym że ostatni dzień tego okresu powinien nastąpić nie później niż 8 dni przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.
7. Przeprowadzenie czynności ustalenia przebiegu granic działek, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, zgodnie z hierarchią kryteriów zapisaną w §39 Rozporządzenia w sprawie EGiB oraz sporządzenie protokołu wraz ze szkicem granicznym. Sporządzenie protokołu może być poprzedzone trwałą stabilizacją punktów jeżeli:
 - a) punkty zostały ustalone w oparciu o zgodne oświadczenia,

- b) zainteresowane strony wyraziły taką „inicjatywę” i poniosą koszt stabilizacji.
8. Geodezyjny pomiar sytuacyjny ustalonych i oznaczonych/zastabilizowanych na gruncie punktów granicznych oraz szczegółów terenowych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze.

Wyjaśnienia wymaga kwestia „władania na zasadach samoistnego posiadania”. Zgodnie z §10 Rozporządzenia w sprawie EGiB, w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania w przypadku gruntów o nieustalonym właścicielu. W myśl §9 ust. 3 Rozporządzenia EGiB grunty o nieustalonym właścicielu to grunty, dla których ze względu na brak księgi wieczystej lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługuje do tych gruntów prawo własności lub udział we wspólnocie gruntowej (zob. art. 20 ust. 2 pkt 1 lit. b PGiK). Wykazanie w ewidencji gruntów i budynków władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania może nastąpić obecnie w wyniku przeprowadzenia modernizacji tej ewidencji lub w ramach bieżącej jej aktualizacji przeprowadzonej w drodze decyzji administracyjnej.

Ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy - prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2014 r. poz. 897), która weszła w życie 12 lipca 2014 r. uchylono w PGiK art. 51, który stwierdzał, że w EGiB założonej na podstawie dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 6, poz. 32), oprócz właściciela do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego.

Władający w oparciu o art. 51 PGiK wpisywany był tylko wówczas, gdy właściciel nie był znany i tylko do czasu jego ustalenia. Uregulowanie tytułu własności stanowi przesłankę negatywną dalszego wykazywania osoby władającego. Uregulowanie stanu prawnego skutkuje zatem wykazywaniem w ewidencji gruntów jedynie osoby właściciela (IV SA/Wa 2622/13 - wyrok WSA Warszawa z dnia 05-03-2014). Jakkolwiek istnieje możliwość ujawnienia na gruntach państwowych i samorządowych oprócz właściciela również osoby władającej, to przez władającego w nowych wpisach, należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która ma odpowiedni tytuł prawny do władania gruntem pochodzącym od jego właściciela. W tej sytuacji wpis władającego do ewidencji może zatem nastąpić wyłącznie na podstawie dokumentacji, poświadczającej przekazanie nieruchomości w takie władanie. Jakkolwiek zatem w stosunku do nowych wpisów odnoszących się do gruntów państwowych istnieje możliwość wskazania osób fizycznych, w których władaniu znajduje się grunt, jednak władanie to nie może być tylko władaniem o charakterze wyłącznie faktycznym, musi ono mieć podstawy prawne (władanie legalne) (IV SA/Wa 2622/13 - wyrok WSA Warszawa z dnia 05-03-2014).

1.10. Protokół ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w trybie przepisów o ewidencji gruntów i budynków

Ustaleniu podlega:

- a) przebieg granic działek ewidencyjnych,
- b) położenie wyznaczających te granice punktów granicznych.

Wyniki ustaleń przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca utrwała w protokole, którego wzór z przykładowymi wpisami zawiera załącznik nr 3 do Rozporządzenia w sprawie EGiB. Dokumentacja sporządzona w wyniku ustaleń granic, po przyjęciu do PZGiK, pełni rolę dowodu służącego do aktualizacji (zmiany) danych EGiB. W przypadku braku wniosku stron w zakresie wprowadzenia zmiany, dokumentacja ta dodatkowo jest materiałem dowodowym w postępowaniu administracyjnym

Przyjmując założenie, że na ustalenie przebiegu granic działki nr 102 nie stawił się właściciel działki drogowej nr 100, a pozostałe osoby stawiły się i zgodnie wskazały przebieg granic, to sporządzenie protokołu wymaga należytej staranności przy opisywaniu punktów o nr 4 i 5. Jeżeli protokół zostanie sporządzony z tak lapidarnymi zapisami (zaczerpniętymi z załącznika nr 3 do Rozporządzenia), jakie pokazano poglądowo w poniższej tabeli, bez precyzyjnego powołania się m.in. na numery punktów, to granica działki nr 102 w punktach 4 i 5 zostanie „ustalona” w nieprawidłowy sposób. Z tak sporządzonego protokołu wynika bowiem, że punkty graniczne o numerach 4 i 5 zostały ustalone według zgodnych wskazań wszystkich stron, a przecież właściciel działki nr 100 nie brał udziału w czynnościach. Nie można też „ustalić” położenia punktu „tylko w jednym kierunku” (np. wschód-zachód), a w innym nie. Geodeta powinien pamiętać o tym, że zgodnie z §61 Rozporządzenia obecnie dokonują się w bazie danych EGiB numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych za pomocą odpowiednich zbiorów punktów granicznych, w sposób zapewniający odwzorowanie położenia i kształtu tych obiektów przestrzennych oraz wzajemnego powiązania między nimi.

Tabela 2 Fragment protokołu ustalenia przebiegu granic działki z przykładowymi wpisami, zaczerpniętymi z Rozporządzenia w sprawie EGiB.

Lp.	Numery działek ewidencyjnych, do których należy ustalana granica	Sposób ustalenia przebiegu granicy	Adnotacje wykonawcy i jego podpis
1	2	7	11
1	102	Na podstawie analizy map jednostkowych PZGiK oraz orzeczeń sądowych	Właściciel działki nr 100 nie brał udziału w czynnościach ustalenia przebiegu granic pomimo prawidłowego zawiadomienia.
	100		
2	102	Na podstawie zgodnych wskazań	
	101	właścicieli nieruchomości	
3	102	Na podstawie zgodnych wskazań	
	103	właścicieli nieruchomości	

Nie można wykluczyć wystąpienia również takiej sytuacji, w której nawet poszczególne odcinki tej samej granicy (np. granica oparta na punktach 5-7-8-11) mogą zostać ustalone według różnych kryteriów określonych §39 Rozporządzenia w sprawie EGiB.

W przypadku ustalania przebiegu granicy według wyników przeprowadzonej analizy materiałów (§39 ust. 3) geodeta już w trakcie ustalania powinien:

- a) dysponować wynikami przeprowadzonej analizy i zapoznać z nimi strony, tak aby strony mogły się wypowiedzieć na jej temat – opis przeprowadzonej analizy stanowi zresztą konieczny załącznik do protokołu, który jest podpisywany przez strony,
- b) „oznaczyć na gruncie” przebieg granic jaki zostanie przyjęty i przedstawić go stronom.

Po zmianach wprowadzonych w 2016 r. w przepisach w sprawie EGiB przebieg granic „ustalony” na podstawie wyników analizy materiałów (§39 ust. 3) zostanie wykazany w bazie EGiB poprzez zapis „9” dla źródła danych o pochodzeniu punktu granicznego (ZRD=9), a nie „1”, jak dotychczas.

Wyniki przeprowadzonych analiz materiałów służą też to kontroli, czy przebieg granic ustalony wg ostatniego spokojnego stanu posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów (§39 ust. 2).

Odrębnym przypadkiem stanowi sytuacja, kiedy granicę działki stanowi tylko jeden odcinek, przy czym jeden z punktów tej granicy jest przedmiotem sporu (np. pkt 10 pokazany na rysunku nr 3), a drugi został ustalony na podstawie zgodnych wskazań wszystkich stron (np. pkt 11) lub ostatniego spokojnego stanu posiadania (np. pkt 4). Linia graniczna rozpiętą na punktach 10 i 11 jest przedmiotem sporu, z wyłączeniem punktu 10. Konsekwentnie również linia oparta na punktach 10 i 4 jest przedmiotem sporu z wyłączeniem samego punktu 4. Zauważyć należy, że brak obecnie w Rozporządzeniu z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (BDOT500 i MZ) symbolu kartograficznego, za pomocą którego można oznaczyć taką granicę w bazie EGIB, pomimo, że Rozporządzenie w sprawie EGIB wymaga takiego oznaczenia (zob. §39 ust. 8).

W przypadku, gdy na końcach tego samego odcinka granicy występują różne sposoby ustalenia położenia punktów granicznych, opisane w §39 Rozporządzenia, należy zwrócić szczególną uwagę na precyzyjny opis ustalanych przebiegów granic w protokole granicznym. Krańcowym przypadkiem jest sytuacja, w której jeden punkt należący do odcinka granicy został ustalony na podstawie zgodnego oświadczenia stron, a drugi jest przedmiotem sporu.

Przypomnieć należy o tym, że przepisy o EGIB nie przewidują w żadnym przypadku formalnego zawarcia ugody, jak to ma miejsce przy rozgraniczaniu nieruchomości prowadzonym w trybie ustawy PGiK.

1.11. Szkic graniczny z ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w trybie przepisów o ewidencji gruntów i budynków

Jak wspomniano już wcześniej szkic graniczny powinien zawierać:

- adres położenia działek, których granice są ustalane,
- usytuowanie punktów granicznych w stosunku do szczegółów terenowych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak budynki, ogrodzenia, słupy oraz miedze, przedstawione w sposób graficzny i doprecyzowane opisem lub danymi określającymi odległości tych punktów do szczegółów terenowych,
- numery działek ewidencyjnych,
- podpisy osób biorących udział w czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic lub adnotację wykonawcy o odmowie złożenia podpisu,
- podpis osoby, która sporządziła szkic graniczny.

Szczególną uwagę należy zwrócić na szkicu granicznym na:

- czytelne przedstawienie tych elementów, które pozwalają jednoznacznie określić przebieg granic i położenie punktów granicznych w stosunku do szczegółów terenowych położonych na ustalanych granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- doprecyzowanie przebiegu granicy poprzez opis słowny (np. *granica biegnie południową stroną podmurówki trwałego ogrodzenia* lub *granica na odcinku od pkt ... do pkt ... przebiega ścianą budynku*) lub (a najlepiej dodatkowo) podanie danych określających odległości tych punktów do szczegółów terenowych,
- czytelność szkicu i opisu przebiegu granic dla stron podpisujących ten dokument,

- utrwalenie elementów szkicu w sposób uniemożliwiający łatwą jego korektę (szkic nie powinien być sporządzany ołówkiem).

Szkic graniczny nie może zawierać samego tylko rysunku granic i numerów działek oraz numerów punktów granicznych bez żadnych miar, tak jak przedstawiono to choćby poglądowo na wyżej zamieszczonym rysunku nr 3. Rozporządzenie z 9 listopada 2011 r. o standardach wręcz wspomina w §30 ust. 1 pkt 1 o opisach topograficznych punktów granicznych. Takie opisy powinny być docelowo obowiązkowym elementem PZGiK.

Strony nie powinny „podpisywać” wirtualnych współrzędnych punktów granicznych zapisanych w tachimetrach elektronicznych, czy odbiornikach GNSS, których „nie rozumieją”. Warto, aby geodeci pamiętali też o tym, że same współrzędne punktów nie są informacjami przesądzającymi o położeniu granicy. Widać to zwłaszcza na obszarach, na których występują deformacje terenu spowodowane eksploatacją górnictwem.

1.12. Stanowiska Głównego Geodety Kraju:



RZECZPOSPOLITA POLSKA
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

Kazimierz Bujakowski

KN-5025-103/12

Warszawa, 24 stycznia 2013 r.



Pani Lidia Danielska

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

Stanowia Paweł Dyrektor

Odpowiadając na pismo z dnia 2 listopada 2012 r., znak GK-III.7221.116.2012.3, dotyczące interpretacji normy prawnej zawartej w przepisach § 68 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. z 2011 r. Nr 263, poz. 1572), uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Przepisy § 68 należy rozpatrywać w kontekście z przepisami § 67 ww. rozporządzenia, zwanego dalej „rozporządzeniem”, które upoważniają wykonawcę prac geodezyjnych i kartograficznych, przy tworzeniu roboczej bazy danych, o której mowa w § 63 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia, do zastąpienia współrzędnych punktów granicznych, jakie zostały wydane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zwanego dalej „zasobem”, lub zostały przez niego obliczone na podstawie materiałów zasobu, współrzędnymi obliczonymi przez tego wykonawcę na podstawie wyników wykonanego przez niego ponownego geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego tych punktów. Analogiczne upoważnienie dla wykonawcy prac geodezyjnych wynika z przepisów § 68 rozporządzenia w odniesieniu do pól powierzchni działek ewidencyjnych. Jednocześnie obie ww. jednostki redakcyjne rozporządzenia określają przesłanki, jakie muszą zaistnieć, aby dane, pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub obliczone na podstawie materiałów tego zasobu, zostały zastąpione w roboczej bazie danymi obliczonymi na podstawie wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych wykonanych przez wykonawcę.

Podstawowym warunkiem takiego zastąpienia jest większa dokładność nowego wyznaczenia położenia punktów granicznych od wyznaczenia dotychczasowego, określonego w materiałach zasobu.

O dokładności wyznaczenia położenia punktu granicznego, której miarą, zgodnie z § 14 rozporządzenia, jest błąd średni położenia punktu, decyduje sposób wykonania pomiaru tego punktu oraz jakość poziomej osnowy geodezyjnej wykorzystywanej do tego pomiaru. Należy przy tym mieć na uwadze, że standardy techniczne zawarte zarówno w Instrukcji C-1 „pomiar sytuacyjny”, obowiązującej do 1979 r., jak i Instrukcji technicznej G-4 „Pomiary sytuacyjne i wysokościowe”, obowiązującej do 2011 r., a także standardy techniczne zawarte w obowiązującym obecnie rozporządzeniu, określały metody pomiaru zapewniające wyznaczenie mierzonych punktów z jednakową dokładnością – 0,10 m względem najbliższych punktów poziomej osnowy geodezyjnej, ale w różnych okresach do wykonywania tych pomiarów mogły być wykorzystywane osnowy geodezyjne o różnej dokładności, i z tego względu o wartości błędów średnich położenia tych punktów decydowały w głównej mierze wartości błędów średnich punktów osnowy geodezyjnej, która stanowiła oparcie dla pomiaru.

Dla przykładu do 1979 r. geodezyjny pomiar sytuacyjny, mógł być wykonany w oparciu o poligonizację techniczną IV lub V klasy, założoną na podstawie obowiązujących do 1979 r. instrukcji technicznych B-III oraz C-1, zaś w latach 1979-2011 w oparciu o punkty osnowy szczegółowej 3. klasy, (wg instrukcji technicznej G-1) lub w oparciu o punkty osnowy pomiarowej założonej zgodnie z zasadami określonymi w instrukcji technicznej G-4.

W celu ustalenia jednoznacznych zasad kwalifikacji punktów granicznych wg. dokładności ich położenia, w projekcie rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, proponuje się, aby błąd średni położenia punktu granicznego, który jest jednym z atrybutów obiektu *EGB_PunktGraniczny*, był określany względem osnowy geodezyjnej 1. klasy.

Wykonawca, który dokonał geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego punktu granicznego **zgodnie z obecnie obowiązującymi standardami technicznymi** określonymi w rozporządzeniu, stosownie do § 67 ust. 5 rozporządzenia, ma obowiązek obliczyć odchylenie liniowe według wzoru podanego w ust. 7 tej jednostki redakcyjnej rozporządzenia tylko w tym przypadku, gdy poprzedni pomiar tego punktu, przedstawiony w dokumentacji zasobu, zapewniał wyznaczenie jego położenia z taką samą dokładnością, z jaką wyznaczone

zostało jego położenie na podstawie ponownego pomiaru wykonanego przez tego wykonawcę.

Analogiczne podejście należy stosować do przepisów § 68 rozporządzenia. Wykonawca ma obowiązek porównywania pola powierzchni działki ewidencyjnej, obliczonego na podstawie wyników jego pomiaru, z polem powierzchni tej samej działki, ujawnianym w ewidencji gruntów i budynków na podstawie wcześniejszych pomiarów, oraz obliczenia dopuszczalnej różnicy między tymi wielkościami, według wzoru określonego w § 68 ust. 2 rozporządzenia, tylko w tym przypadku, gdy współrzędne punktów granicznych użyte do obu obliczeń tego pola powierzchni cechowały się tą samą dokładnością.

W praktyce, analizie porównawczej, o której mowa w § 68 ust. 1 i 2 podlegać będą pola powierzchni obliczone na podstawie współrzędnych prostokątnych płaskich, które to współrzędne zostały obliczone na podstawie pomiarów wykonanych: za pomocą ASG-EUPOS lub w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej 3. klasy oraz punkty osnowy pomiarowej, założonej zgodnie ze standardami technicznymi określonymi w rozporządzeniu.

Mając powyższe na uwadze, wartość błędu średniego położenia punktu granicznego (m_p), o którym mowa w § 68 ust. 2 rozporządzenia, może przybierać wartość:

0,10 m - w przypadku pomiaru wykonanego za pomocą ASG_EUPOS

0,18 m - w przypadku pomiaru wykonanego w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej 3. klasy oraz punkty osnowy pomiarowej, założonej zgodnie ze standardami technicznymi określonymi w rozporządzeniu.

W przypadku, gdy współrzędne punktów granicznych użyte do obliczenia pola powierzchni działki ewidencyjnej cechują się zarówno wartością m_p równą 0,10 m jak i 0,18 m, do obliczenia wartości d_p , o której mowa w § 68 ust. 2 rozporządzenia, przyjmuje się m_p o wartości 0,18 m.

W przypadku, gdy wartość m_p dotycząca co najmniej 1 punktu granicznego użytego do obliczenia pola powierzchni działki ewidencyjnej, ujawnionego w ewidencji gruntów i budynków, przekracza 0,18 m, w roboczej bazie danych utworzonej przez wykonawcę powinno zostać ujawnione pole powierzchni działki ewidencyjnej obliczone przez tego wykonawcę zgodnie z obowiązującymi obecnie standardami technicznymi, bez potrzeby obliczania wartości d_p , o której mowa w § 68 ust. 2 rozporządzenia.

Z powołaniem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU
Kazimierz Bujakowski



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 Prezencie

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 umożliwiającymi 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 kilku 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 umożliwiając 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	<p>1. Dla nieruchomości 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. 434), 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>
4	<p>1. Dla nieruchomości nie jest prowadzona jest KW.</p> <p>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>	<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	<p>1. Dla nieruchomości nie jest prowadzona jest KW.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>2. Geodeta pozyskuje dane niezbędne do obliczenia współrzędnych punktów granicznych w drodze geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego.</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>
6	<p>1. Dla nieruchomości nie jest 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.</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. 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 wznawienia 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 zainteresowanym 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 1p. 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 20 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 informacje 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.

2
porozumieniem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU
Krzysztof Dujakowski

2. Przyjęcie granic – procedura, protokół.

Określenia „przyjęcie granic” nieruchomości występuje w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.). Szczegółowe uregulowania zostały zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. z 2004 Nr 268, poz. 2663), które weszło w życie 21 grudnia 2004 r. Należy wspomnieć, że Rozporządzenie to było poprzedzone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. Nr 25, poz. 130), które utraciło moc 22 września 2004 r.

Zamieszczone powyżej informacje przedstawiono w celu unikania pomyłek zarówno w zakresie podawania w dokumentacji geodezyjnej podstawy prawnej (np. na formularzach zaczerpniętych z instrukcji G-5 pochodzącej z 2003 r.), jak i w zakresie samego sposobu przeprowadzania czynności przyjmowania granic nieruchomości, które pomimo występujących podobieństw, różnią się jednak od siebie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania (§6):

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

W przypadku stwierdzenia niezgodności danych wykazanych w katastrze nieruchomości (danych katastralnych) z danymi wymienionym w pkt. 1 (danymi prawnymi), granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych prawnych. Dopiero w przypadku braku dokumentów określających stan prawny nieruchomości (nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym!) do przyjęcia granic można wykorzystać dane katastralne. W tym przypadku o czynnościach przyjęcia granic należy zawiadomić właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach - osoby władające tymi nieruchomościami. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawiadomień w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości (art. 32 PGiK).

Z czynności przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi sporządza się protokół, który zawiera:

- oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku - według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;
- informacje o dokumentach stanowiących podstawę przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi;
- szkic przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi;
- opis przebiegu granic i położenia punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi;
- datę sporządzenia protokołu oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała protokół.

Jeżeli przyjęcie granic nastąpiło tylko na podstawie danych katastralnych, to protokół powinien zawierać dodatkowo listę i podpisy osób (właścicieli, użytkowników wieczystych, władających) biorących udział w czynnościach przyjęcia granic.

Rozporządzenie z 2004 r. nie zawiera wzoru formularza protokołu przyjęcia granic nieruchomości. Propozycję takiego formularza można znaleźć na stronie internetowej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Krakowie (www.geodezja.powiat.krakow.pl/formularze/).

Możliwość przyjęcia przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi (w I etapie jest to tzw. podział geodezyjny) na podstawie tylko danych prawnych, bez dokonywania pomiarów i ustaleń terenowych z udziałem właścicieli, użytkowników wieczystych albo władających, była kwestionowana w świetle rygorystycznych wymagań obowiązujących w EGiB w stosunku do danych dotyczących punktów granicznych i przebiegu granic działek wykazywanych w ewidencji. Podstawą wpisów w KW w zakresie dokumentacji geodezyjnej są bowiem dokumenty o niskiej dokładności geodezyjnej, takie jak wyrisy z map ewidencyjnych sporządzane np. w skali 1:2000. W myśl §60 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie EGiB danymi ewidencyjnymi dotyczącymi działki ewidencyjnej są m.in. numeryczny opis granic działki ewidencyjnej oraz pole powierzchni, dla których wymagania regulują §§61 i 62 tego Rozporządzenia. Numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych dokonuje się za pomocą odpowiednich zbiorów punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy zostało określone na podstawie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych z błędami średnimi nieprzekraczającymi 0,30 m (§61). Pole powierzchni działek ewidencyjnych oblicza się za pomocą współrzędnych prostokątnych płaskich, o których mowa w § 61. Żaden przepis prawa nie upoważnia geodety od odstąpienia od nadania nowo powstałym działkom atrybutów wymienionych w §60 ust. 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia w sprawie EGiB (Źródło: Wyrok WSA w Gliwicach z 17 grudnia 2015 r. II SA/GI 800/15/).

Zgodnie z wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 11 lutego 2009 r. (Nr III SA/Kr 740/08) elementy oznaczenia nieruchomości zapisane w dziale I KW nie są objęte domniemaniem prawdziwości wpisanego prawa, ani nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przeciwnie, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece* są dane z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości). Przepis art. 27 tej ustawy przewiduje tryb postępowania w przedmiocie sprostowania oznaczenia nieruchomości przed sądem prowadzącym księgę wieczystą, w wypadku stwierdzenia niezgodności danych ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, na wniosek właściciela, wieczystego użytkownika lub z urzędu – na skutek zawiadomienia właściwej państwowej jednostki organizacyjnej prowadzącej ewidencję gruntów i budynków.

W Rozporządzeniu dotyczącym podziałów nieruchomości nie wykorzystano niestety zasady zamieszczonej we wspomnianym wcześniej §7 Rozporządzenia z dnia 14 kwietnia 1999 r. w *sprawie rozgraniczania nieruchomości*, mówiącej o tym, że w przypadku braku dokumentów geodezyjnych określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości, za podstawę ustalenia przebiegu granic nieruchomości można przyjąć dokumenty określające stan prawny nieruchomości jeżeli zawierają dane o przebiegu granicy.

W odpowiedzi na pismo Prezesa Geodezyjnej Izby Gospodarczej dotyczące problemów występujących w zakresie wykazywania w EGiB granic nieruchomości przyjmowanych „kameralnie” tylko na podstawie danych KW, Główny Geodeta Kraju (GGK) podał propozycję sposobu postępowania pozwalającego na pogodzenie wymagań przepisów prawa dotyczących gospodarki nieruchomościami

z przepisami o EGiB (Pismo Nr KN-5025-77/12 z 20 listopada 2012 r.). W dużym skrócie propozycja ta przewiduje, że:

- w przypadku, gdy dane ewidencyjne (katastralne) dotyczące dzielonej działki są wiarygodne (oznacza to też odpowiednią dokładność określenia współrzędnych punktów granicznych, zgodną ze standardami – zob. §85 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie EGiB), to geodeta uprawniony może sporządzić „jednostronnie” protokół przyjęcia granic nieruchomości w oparciu o wyniki badania KW oraz z innymi dokumentów określających stan prawny,
- w przypadku, gdy dane ewidencyjne nie są wiarygodne, należy przeprowadzić czynności ustalenia przebiegu granic dzielonej działki ewidencyjnej w trybie przepisów o EGiB (§37-39) oraz sporządzić (w tym samym dniu i z tymi samymi osobami) protokół przyjęcia granic nieruchomości w trybie przepisów podziałowych.

Zgodnie z literalnymi zapisami Rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w *sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości*, w przypadku gdy nieruchomość ma urządzoną KW, geodeta powinien zbadać dokumentację geodezyjną stanowiącą podstawę oznaczenia nieruchomości w KW, porównać ją z aktualnym stanem w EGiB oraz, w przypadku zgodności danych, sporządzić „jednostronny” protokół, zawierający m.in. szkic przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz opis przebiegu granic i położenia punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi. Protokół taki powinien zostać sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 68 i 71 KPA i powinien stwierdzać, że granice nieruchomości przyjęto według stanu prawnego ujawnionego w KW. W takim przypadku protokół przyjęcia granic dzielonej nieruchomości (działki) nie wywołuje zmian w zakresie atrybutów punktów granicznych dzielonej działki, zwłaszcza w zakresie źródła danych o położeniu punktu granicznego (kod atrybutu ZRD) i średniego błędu położenia punktu granicznego względem osnowy 1 klasy (kod BPP).

Stwierdzone rozbieżności pomiędzy KW, a EGiB należy prostować w trybie wcześniej wspomnianego art. 27 ustawy o KW. Generalnie można stwierdzić, że nie ma potrzeby zawiadamiania odpowiednich właścicieli, użytkowników wieczystych i władających (celowo uniknięto użycia określenia „stron” odnoszącego się do regulacji prawnych zawartych w KPA) o czynnościach przyjęcia granic nieruchomości w sytuacji, gdy ta nieruchomość objęta jest KW.

W przypadku, gdy działka ewidencyjna objęta jest KW, ale dane ewidencyjne dotyczące tej działki nie są wiarygodne (§37 Rozp. w sprawie EGiB), należy przed dokonaniem jej podziału przeprowadzić czynności ustalenia przebiegu jej granic w trybie przepisów o EGiB (§37-39).

Znaczyć jednak należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym właściciel sąsiedniej nieruchomości nie jest formalną stroną postępowania podziałowego w rozumieniu KPA i jego ewentualny sprzeciw dotyczący granic nieruchomości (spór graniczny) złożony do protokołu przyjęcia granic nie wpływa na tok postępowania administracyjnego dotyczącego podziału nieruchomości (przyjęcie granic nie jest sposobem rozgraniczania nieruchomości i prostowania rozbieżności). Zwrócić należy też uwagę na to, że przyjmowane granice nie są „zatwierdzone” decyzją wójta w sprawie podziału nieruchomości. Granice te mogą ulec w przyszłości zmianie np. w wyniku przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego.

Jeżeli granice działki przyjęto z udziałem właścicieli działek sąsiednich i dokonano ich pomiaru sytuacyjnego, to atrybut punktu granicznego o kodzie ZRD przyjmie wartość równą „2” (*geodezyjne pomiary terenowe niepoprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych,*

wyznaczeniem punktów granicznych lub ustaleniem ich położenia w innym trybie), a BPP odpowiednio wartość równą:

- „1” - jeżeli pomiary wykonano za pomocą ASG_EUPOS, albo
- „2” - w przypadku pomiaru wykonanego w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej 3. klasy (może to też dotyczyć tzw. „komercyjnych” sieci stacji referencyjnych opartych tylko na osnowie 3. klasy) oraz w oparciu o punkty osnowy pomiarowej założonej zgodnie ze standardami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów.

Rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości nie wymaga, aby na mapie z projektem podziału znalazły się odpowiednie miary czołowe określające przebieg nowych granic działek (tzw. czerwonych granic). Takie miary zalecała instrukcja G-5 z 2003 r. we wzorze nr 40 dołączonym do tej instrukcji. Konieczność zamieszczenia takich miar może wynikać też niekiedy z rygorystycznych wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zwłaszcza w sytuacjach, kiedy wymiary (np. szerokości) i pola powierzchni nowo wydzielanych działek są „wymuszone” przez MPZP (np. szerokość drogi) lub ocierają się o minimalne wymagania MPZP. Występowanie takich miar na mapie z projektem podziału powoduje, że wójt zatwierdza jednoznacznie określone działki ewidencyjne (nie są to jeszcze odrębne nieruchomości), a nie tylko „poglądowe rysunki”. Utrwalanie punktów granicznych określających przebieg granic podziałowych (granic czerwonych) powinno odbywać się w oparciu o szkic sporządzony na bazie zwymiarowanej wyżej wspomniany sposób mapy z projektem podziału (najlepiej na jej kopii), stanowiącej swoisty „szkic dokumentacyjny”. Geodeta powinien na ten szkic nanieść w kolorze czarnym czołówki uzyskane po pomiarze zastabilizowanych punktów, co stanowiłoby dowód, że nie dokonano zmian w przebiegu granic działek, a jedynie utrwalono w terenie wcześniej zatwierdzone punkty graniczne („szkic tyczenia”). Podobny sposób postępowania należałoby zastosować dla współrzędnych punktów granicznych, korzystając choćby z wykazu zmian danych ewidencyjnych dotyczących punktów granicznych, zamieszczonego na: www.geodezja.powiat.krakow.pl/formularze/.

3. Atrybuty punktów granicznych – aktualne, analiza operatów „archiwalnych”.

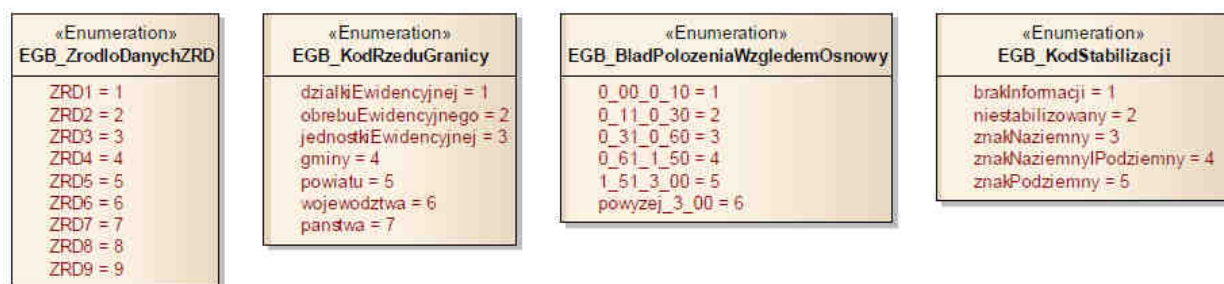
Atrybuty punktów granicznych zostały określone w Rozporządzeniu z 29 marca 2001 r. w sprawie EGiB. W kolejnych nowelizacjach tego Rozporządzenia z 2013 i 2015 r. treść tych atrybutów się zmieniała, często bez zmiany oznaczeń liczbowych, co pokazano w poniższej tabeli na przykładzie atrybutu **ZRD**. Taka sytuacja wymaga zachowania należytej staranności przy analizie danych cyfrowych pozyskanych z PZGiK, gdyż w tej samej poprawnie prowadzonej bazie PZGiK zapisane są pod tymi samymi oznaczeniami różne niekiedy treści, w zależności od tego z jakiego okresu czasu pochodzą operaty źródłowe (np. z przed 2001 r., lata 2001-2013, 2013-2016 i po 11 stycznia 2016 r.). Poprawne przypisanie wartości ZRD wymaga m.in. szczegółowej analizy materiałów źródłowych oraz znajomości uchylonych już przepisów prawnych i instrukcji technicznych, które wykorzystywano do założenia i prowadzenia ewidencji. Z tego m.in. powodu na wstępie niniejszego *Konspektu* podano w skrócie pomocne informacje w tym zakresie.

Tabela 3 Tabelaryczne zestawienie zmian wartości i treści atrybutu ZRD punktu granicznego w kolejnych nowelizacjach Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie EGİB.

Wartość ZRD	Źródło danych (ZRD) do 30.12.2013 r. (Rozp. EGİB 2001 pierwotne)	Źródło danych (ZRD) od 31.12.2013 do 10.01.2016 r. (Rozp. EGİB j.t., 2015)	Źródło danych (ZRD) od 11.01.2016 r. (Rozp. EGİB 2015 zmiana)
1	Geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone ustaleniem przebiegu granic.	Geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych lub ustaleniem ich położenia w innym trybie.	Geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych lub ustaleniem ich położenia w innym trybie, w tym w trybie określonym w § 39 ust. 1 i 2 rozporządzenia.
2	Geodezyjne pomiary terenowe nie poprzedzone ustaleniem przebiegu granic.	Geodezyjne pomiary terenowe nie poprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych lub ustaleniem ich położenia w innym trybie.	Geodezyjne pomiary terenowe niepoprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych lub ustaleniem ich położenia w innym trybie.
3	Pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic i ich sygnalizacją.	Pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich sygnalizacją lub pomiary fotogrametryczne jedno-znacznie zidentyfikowanych punktów granicznych uprzednio ustalonych w formie przewidzianej prawem.	Geodezyjne pomiary fotogrametryczne punktów granicznych, których położenie zostało uprzednio ustalone w sposób określony w § 37 ust. 2 rozporządzenia, a także pomiary fotogrametryczne znaków granicznych uwidocznionych na zdjęciach lotniczych lub na ortofotomapie w wyniku ich sygnalizacji przed wykonaniem zdjęć.
4	Pomiary fotogrametryczne nie poprzedzone ustaleniem przebiegu granic i ich sygnalizacją.	Pomiary fotogrametryczne nie poprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich sygnalizacją.	Geodezyjne pomiary fotogrametryczne niepoprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych lub sygnalizacją znaków granicznych przed wykonaniem zdjęć lotniczych.
5	Zatwierdzone projekty podziału nieruchomości.	Zatwierdzone projekty podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości.	Zatwierdzone projekty podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości.
6	Scalenia gruntów.	Zatwierdzone projekty scalenia lub wymiany gruntów.	Zatwierdzone projekty scalenia lub wymiany gruntów.

7	Digitalizacja mapy lub wektoryzacja automatyczna rastra mapy z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych.	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych (miar liniowych).	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych (miar liniowych).
8	Inne.	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej <u>bez wykorzystania wyników geodezyjnych</u> pomiarów terenowych.	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej bez wykorzystania wyników geodezyjnych pomiarów terenowych.
9	-	Ekranowa wektoryzacja innych niż mapa ewidencyjna opracowań kartograficznych.	Inne niż ZDR1 - ZRD8 źródła danych, w tym wyniki ustaleń i analiz, o których mowa w § 39 ust. 3 rozporządzenia.

Rysunek poniższy, zacytowany z Rozporządzenia w sprawie EGiB, przedstawia zestawienie wybranych atrybutów punktów zapisane w notacji UML.



Rysunek 4 Podstawowe atrybuty punktu granicznego.

Sytuacja podobna do ZRD dotyczy atrybutu też **BPP**. Do 31 grudnia 2013 r. dokładność punktów granicznych była odniesiona w §82 ust. 2 Rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie EGiB do osnowy szczegółowej. Od 31 grudnia 2013 r. wartość BPP odniesiona jest do osnowy geodezyjnej 1 klasy. Również w przypadku atrybutu BPP przydaje się dobra znajomość instrukcji technicznych i technologii stosowanych na przestrzeni wielu lat do pomiarów sytuacyjnych.

Do końca lat 70-tych XX wieku poligonizacja techniczna dzieliła się na 5 klas, a każda klasa mogła mieć najwyżej 2 rzędy. Zasady zakładania poligonizacji technicznej określa Instrukcja **B-III** wprowadzona do stosowania 27 sierpnia 1949 r. i zmieniona dopiero w 1968 r. Równoległe dla potrzeb tworzenia map gospodarczych (ewidencji gruntów) obowiązywały: Instrukcja **B-IX**, Instrukcja „Zielona” Ministerstwa Rolnictwa z 1962 r., Instrukcja **C-I** *Pomiary sytuacyjne* z 1967 r. i szereg instrukcji branżowych, jak np. Instrukcja pomiaru Lasów Państwowych. Współrzędne punktów poligonowych określone były stosowanie do celów jakim miała służyć tworzona mapa gospodarcza (mapa ewidencji gruntów, mapa sytuacyjno-wysokościowa itp.). Średnie błędy położenia punktu środkowego w poligonie i wartości odchyłek zamknięcia liniowego poligonu podano w poniższych tabelach.

Tabela 4 Średnie błędy położenia punktu środkowego w poligonie i graniczne wartości zamknięcia poligonu wg instrukcji B-IX z 1959 r.

Klasa poligonu	m_p [m]		f_l [m]	
	I rząd	II rząd	I rząd	II rząd
I	0.075	0.085	0.30	0.35
II	0.15	0.17	0.60	0.70
III	0.25	0.28	1.00	1.15
IV	0.50	0.58	2.00	2.30
V	0.75	0.85	3.00	3.45

gdzie: m_p – średni błąd położenia punktu, f_l – graniczna wartość zamknięcia poligonu.

Tabela 5 Średnie błędy położenia punktu środkowego w poligonie i graniczne wartości zamknięcia poligonu wg instrukcji „Zielonej” z 1962 r.

Klasa poligonu	m_p [m]		f_l [m]	
	I rząd	II rząd	I rząd	II rząd
I	0.075	0.085	0.14-0.18	0.16-0.20
II	0.15	0.17	0.24-0.29	0.26-0.31
III	0.25	0.28	0.42-0.49	0.43-0.51
IV	0.50	0.58	0.68-0.90	0.71-0.93
V	0.75	0.85	0.88-1.35	0.97-1.41

gdzie: m_p – średni błąd położenia punktu, f_l – graniczna wartość zamknięcia poligonu.

Tabela 6 Graniczne wartości zamknięcia poligonu wg instrukcji C-I z 1967 r. - Pomiary sytuacyjne.

Klasa poligonu	f_l [m]	
	I rząd	II rząd
II	0.12-0.27	0.14-0.32
III	0.18-0.53	0.22-0.64
IV	0.30-1.37	0.36-1.64
V	0.46-1.40	0.55-1.68

gdzie: f_l – graniczna wartość zamknięcia poligonu.

Tabela 7 Graniczne wartości zamknięcia poligonu wg instrukcji B-III z 1968 r. – Poligonizacja techniczna.

Klasa poligonu	f_l [m]	
	I rząd	II rząd
II	0.08-0.18	<i>Wartości zależne od długości ciągu</i>
III	0.14-0.35	
IV	0.22-0.54	
V	0.38-1.05	

gdzie: f_l – graniczna wartość zamknięcia poligonu.

Nowymi atrybutami punktów granicznych, które pojawiły się w wyniku kolejnych nowelizacji Rozporządzenia w sprawie EGİB są:

- „dodatkoweInformacje” (zachowano oryginalną nazwę),
- „czyPunktNależyDoSpornejGraniczy” o wartości logicznej tak/nie.

„Dodatkowe informacje” mogą w szczególności wskazywać sporny odcinek granicy, do której należy punkt graniczny lub opisywać szczegółowo sposób oznaczenia punktu na gruncie (np. słupek betonowy z krzyżem, słupek ogrodzenia). Wprowadzenie informacji „tak” jako wartości atrybutu punktu o nazwie „czyPunktNależyDoSpornejGraniczy”, oznacza, że wszystkie odcinki granic oparte na tym punkcie są sporne. Drugi punkt takiego odcinka granicy nie musi być przedmiotem sporu.

Przy określaniu wartości atrybutów ZRD i BPP można posłużyć się następującymi zasadami:

1. Punkty graniczne, których współrzędne określono na podstawie wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych otrzymują:
 - ZRD=1 jeżeli pomiary zostały poprzedzone ustaleniem przebiegu granicy, wznowieniem znaków lub wyznaczeniem punktów granicznych,
 - ZRD=2 jeżeli pomiary nie zostały poprzedzone ustaleniem przebiegu granicy (np. określone w wyniku przyjęcia granic nieruchomości lub tylko pomierzone sytuacyjnie).

Atrybut BPP tych punktów przyjmie odpowiednio wartości równe:

- „1” - jeżeli pomiary wykonano za pomocą ASG_EUPOS (przy zachowaniu zasad dotyczących pomiarów GNSS określonych m.in. w §8 Rozporządzenia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów), albo
 - „2” - w przypadku pomiaru wykonanego w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej 3. klasy (może to też dotyczyć tzw. „komercyjnych” sieci stacji referencyjnych GNSS opartych tylko na osnowie 3. klasy) oraz w oparciu o punkty osnowy pomiarowej założonej zgodnie ze standardami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów.
2. Punkty graniczne należące do nowo powstałych granic (tzw. granic czerwonych), których współrzędne określono na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej dla potrzeb podziałów lub scaleń i podziałów nieruchomości (procedura określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami), otrzymują ZRD=5 i wartość BPP określoną wg zasad podanych w wyżej zamieszczonym pkt 1.
 3. Punkty graniczne, których współrzędne obliczono na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej dla potrzeb scalenia gruntów lub wymiany gruntów otrzymują ZRD=6 i wartość BPP określoną wg zasad podanych w wyżej zamieszczonym pkt 1, przy czym może ona przyjąć wartość powyżej „2” (np. „3” albo „4”), w zależności od okresu czasu i technologii zastosowanej w trakcie wykonywania prac scaleniowych. Wartości te można określić na podstawie:
 - wyników kontrolnych pomiarów terenowych i analiz sporządzonych zgodnie z §67 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów (przykładowo: na podstawie kontrolnych pomiarów sytuacyjnych wielu znaków granicznych znajdujących się na terenie wsi Zelków położonej w gminie Zabierzów, która była objęta scaleniem w latach 1980-1983, wynika, że BPP może przyjmować wartość „3” lub nawet „4”, ze względu na przyjęcie w pracach scaleniowych, że jest to teren o najniższej kategorii „D”),

- analiz instrukcji geodezyjnych, których część wymieniono wcześniej, obowiązujących w okresie z którego pochodzi tzw. operat archiwalny.
4. Punkty graniczne, których współrzędne pozyskano w wyniku wektoryzacji map rastrowych (geodezyjnych pomiarów kartometrycznych) otrzymują:
- ZRD=7 jeżeli wektoryzacji dokonano z uwzględnieniem miar liniowych zamieszczonych np. na szkicach polowych oraz BPP odpowiednio 3 lub 4,
 - ZRD=8 jeżeli wektoryzacji dokonano bez uwzględnienia miar liniowych oraz BPP=5.

Z kolei przy określaniu wartości atrybutu STB można posłużyć się następującymi zasadami:

- STB= 1 (brak informacji) - brak w operacie jednoznacznej informacji na temat stabilizacji,
- STB= 2 (niestabilizowany) – punkt zamarkowo jedynie palikiem drewnianym, farbą, wryto znak w betonie,
- STB= 3 (znak naziemny) - graniczniki betonowe, rurki, pręt metalowy, bolce metalowe, trzpień, kamień graniczny, narożnik budynku, słupek ogrodzeniowy, narożnik ogrodzenia,
- STB = 4 (znak naziemny i podziemny) - jak dla STB=3 oraz dodatkowo stabilizacja podziemna (np. granicznik z podcentrem takim jak kamień lub butelka, trzpień z rurką).

Na szczególną uwagę zasługuje treść §67 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów. Jeżeli współrzędne punktów granicznych pozyskano:

- na podstawie pomiarów wykonanych z większą dokładnością niż pomiar tych samych punktów będący źródłem danych ewidencyjnych pozyskanych z PZGiK,
- pomiar punktów granicznych poprzedzony został ustaleniem ich położenia w trybie przepisów o rozgraniczaniu nieruchomości lub w trybie przepisów o EGİB,

to w EGİB wykazujemy „nowe” współrzędne (i atrybuty) punktu granicznego pomimo tego, że jego „odległość” od dotychczasowego („starego”) punktu, pozyskanego na przykład w wyniku wektoryzacji mapy, mieści się w przedziale podanym w §67 ust. 6 Rozporządzenia.

4. Wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych – zasady, możliwości, dokumentacja.

Zagadnienia dotyczące wznawiania znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych uregulowano w art. 39 PGiK, w rozdziale dotyczącym rozgraniczania nieruchomości. Ten kontekst prawny jest kluczowy dla zrozumienia istoty wznawiania znaków i wyznaczenia punktów. Czynności dotyczące wznawiania lub wyznaczenia nie są prowadzone w ramach postępowania administracyjnego, są jedynie czynnościami geodezyjnymi (technicznymi) mającymi na celu odtworzenia na gruncie pierwotnego położenia ustalonych uprzednio w wyniku rozgraniczenia znaków albo punktów granicznych, w oparciu o jednoznaczną dokumentację geodezyjną, spełniającą wymagania określone w standardach geodezyjnych (§67 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów).

Wznawienia znaków różni się od wyznaczenia punktów jedynie tym, że

- a) w przypadku wznawiania istnieją dokumenty potwierdzające fakt stabilizacji ustalonych w wyniku rozgraniczenia (ewentualnie scalenia – art. 35 PGiK) punktów granicznych za pomocą znaków granicznych,
- b) ustawa PGiK nie wymaga dla znaków granicznych wykazania ich „uprzednio” w ewidencji gruntów i budynków.

Nie można wznawiać znaków lub wyznaczać punktów, które nie było uprzednio ustalone w postępowaniu rozgraniczeniowym (np. zostały jedynie „przyjęte” w postępowaniu podziałowym). Nawet jeżeli znaki i punkty graniczne zostały uprzednio ustalone, ale zachowana dokumentacja nie pozwala na jednoznaczne wskazanie pierwotnego położenia (np. brak w terenie szczegółów terenowych, do których domierzono znaki graniczne w trakcie rozgraniczenia oraz nie pomierzono znaków „na osnowę”), to nie można dokonać wznowienia lub wyznaczenia.

Niedopuszczalne jest wznawianie znaków lub wyznaczenie punktów na podstawie miar pozyskanych drogą wektoryzacji map rastrowych (np. map w skali 1:2000). Niedopuszczalne jest też wznawianie i wyznaczenie, jeżeli w trakcie tych czynności wyniknie spór co do położenia tych znaków lub punktów. W takim przypadku strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy, co świadczy o tym, że wcześniej dokonano już rozgraniczenia w trybie administracyjnym, wyczerpując ten sposób rozwiązania sporu.

Protokół ogłoszenia stanu władania, czy protokół ustalenia stanu władania przyjęty przez właścicieli sąsiednich nieruchomości (w trakcie zakładania ewidencji gruntów), nie stanowi prawnej formy ustalenia granic nieruchomości sąsiednich (Wyrok NSA z 21 listopada 2007 r. I OSK 1590/06).

W postępowaniach dotyczących m.in. scalenia i wymiany gruntów, podziału nieruchomości, ustalaniu przebiegu granic w trybie przepisów o EGiB (§39 ust. 1), następuje utrwalenie punktów granicznych. Brak jednak w PGiK odpowiednich, jednoznacznych przepisów prawnych pozwalających na ich wznowienie w razie ich przesunięcia, uszkodzenia lub zniszczenia. Z tych powodów w literaturze przedmiotu wysnuto interpretacje prawne o charakterze celowościowym (pomijając podstawową zasadę mówiącą o literalnej interpretacji prawa), pozwalające na wznawianie znaków lub nawet wyznaczenia punktów granicznych, które nie zostały ustalone w trybie rozgraniczenia nieruchomości. Zachowując poważne zastrzeżenia co do takiego sposobu interpretowania prawa i korzystania z zapisów art. 39 PGiK należy jednak stwierdzić, że do czasu wprowadzenia odpowiednich zmian w PGiK należy tę interpretację podtrzymać.

W tym kontekście warto przytoczyć dwa przepisy prawne, a mianowicie:

- art. 152 KC - *Właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.*
- Art. 277 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny - *Kto znaki graniczne niszczy, uszkodza, usuwa, przesuwa lub czyni niewidocznymi albo falszywie wystawia, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.*

Szczegółowe zasady przeprowadzania wznowienia znaków i wyznaczenia punktów, a także treść protokołu z tych czynności zawiera §30 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów. Wzór takiego protokołu znajduje się na stronie internetowej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Krakowie. Należy pamiętać o tym, aby protokół dotyczył tylko znaku/punktu granicznego, a nie przebiegu granic (nie można w tym protokole opisywać przebiegu granic). Wznowienie znaków i wyznaczenie punktów może prowadzić w niektórych przypadkach do zmiany wartości atrybutu ZRD na przykład z „8” na „1”. Dotyczy to przypadku, gdy miary od ustalonego w rozgraniczeniu punktu granicznego do trwałych elementów sytuacyjnych, zamieszczone na szkicach granicznych, nie pozwalały na określenie wprost współrzędnych punktów granicznych, bez

wcześniejszego pomiaru sytuacyjnego „na osnowę geodezyjną” wyżej wspomnianych trwałych elementów zagospodarowania terenu.

5. Zmiana atrybutów obiektów EGiB: budynki – zmiana funkcji, podział budynku na 2 – dokumentacja.

ZESTAWIENIE RODZAJU (KŚT), KLASY (PKOB) I FUNKCJI BUDYNKU (EGiB)

	KŚT		PKO B		EGiB		
1.	110	Budynki mieszkalne	1110	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1110	Dj	Budynek Jednorodzinny
2.					1110	DI	Dom Letniskowy
3.					1110	Ls	leśniczówka
4.					1110	In	Inny Budynek Mieszkalny Jednorodzinny
5.			1121	Budynki o dwóch mieszkaniach	1121	Db	Budynek o dwóch Mieszkaniach
6.			1122	Budynki o trzech i więcej mieszkaniach	1122	Dw	Budynek Wielorodzinny
7.			1130	Budynki zbiorowego zamieszkania	1130	Bs	Bursa Szkolna
8.					1130	Db	Dom Dla Bezdomnych
9.					1130	Dd	Dom Dziecka
10.					1130	Os	Dom Opieki Społecznej
11.					1130	Dp	Dom Parafialny
12.					1130	Ds	Dom Studencki
13.					1130	Dz	Dom Zakonny
14.					1130	Hr	Hotel Robotniczy
15.					1130	It	internat
16.					1130	Kl	klasztor
17.					1130	Km	Budynek Mieszkalny Na Terenie Koszar
18.					1130	Po	Placówka Opiekuńczo Wychowawcza
19.					1130	Ra	Rezydencja Ambasadora
20.					1130	Rb	Rezydencja Biskupia
21.					1130	Rp	Rezydencja Prezydencka
22.					1130	Zk	Zakład Karny Areszt
23.					1130	Zp	Zakład Poprawczy
24.			1130	In	Inny Budynek Zbiorowego Zamieszkania		
25.	109	Pozostałe budynki niemieszkalne	1211	Budynki hoteli	1211	Dw	Dom Weselny

26.				1211	Ht	hotel
27.				1211	Mt	motel
28.				1211	Pj	pensjonat
29.				1211	Rj	restauracja
30.				1211	Zj	zajazd
31.				1211	In	innyBudynekPelniacyFunkcjeHotelu
32.			1212			Budynki zakwaterowania turystycznego, pozostałe
33.				1212	Dk	domekKempingowy
34.				1212	Dr	domRekolekcyjny
35.				1212	Dw	domWypoczynkowy
36.				1212	Os	osrodekSzkoleniowoWypoczynkowy
37.				1212	St	schroniskoTurystyczne
				1212	In	innyBudynekZakwaterowaniaTurystycznego
38.	105	Budynki biurowe	1220			Budynki biurowe
39.				1220	Bk	bank
40.				1220	Ck	centrumKonferencyjne
41.				1220	Km	kuriaMetropolitarna
42.				1220	Mn	ministerstwo
43.				1220	Pd	placowkaDyplomatycznaLubKonsularna
44.				1220	Pc	policja
45.				1220	Pk	prokuratura
46.				1220	Pg	przejscieGraniczne
47.				1220	Sd	sąd
48.				1220	Sf	siedzibaFirmyLubFirm
49.				1220	Pw	starostwoPowiatowe
50.				1220	Sg	strazGraniczna
51.				1220	Sp	strazPozarna
52.				1220	Uc	urząd Celny
53.				1220	Ug	urząd Gminy
54.				1220	Um	urząd Miasta
55.				1220	Um	urząd MiastaIGminy
56.				1220	g	
57.				1220	Mr	urząd Marszałkowski
58.				1220	Up	placowkaOperatoraPocztowego
				1220	Uw	urząd Wojewodzki
				1220	Ap	innyUrząd AdministracjiPublicznej
59.	103	Budynki handlowo-usługowe	1230			Budynki handlowo - usługowe
60.				1230	Ap	apteka
61.				1230	Ch	centrumHandlowe
62.				1230	Dh	domTowarowyLubHandlowy
63.				1230	Ht	halaTargowa
				1230	Hw	halaWystawowa

64.				1230	Hm	hipermarketLubSupermarket					
65.				1230	Ph	pawilonHandlowoUslugowy					
66.				1230	So	stacjaObslugiPojazdow					
67.				1230	Sp	stacjaPaliw					
68.				1230	In	innyBudynekHandlowoUslugowy					
69.	102	Budynki transportu i łączności	1241	Budynki łączności, dworców i terminali	1241	Kk	budynekKontroliRuchuKolejowego				
70.					1241	Kp	budynekKontroliRuchuPowietrznego				
71.					1241	Ct	centrumTelekomunikacyjne				
72.					1241	Da	budynekDworcaAutobusowego				
73.					1241	Dk	budynekDworcaKolejowego				
74.					1241	DI	budynekDworcaLotniczego				
75.					1241	Hg	hangar				
76.					1241	Lm	latarniaMorska				
77.					1241	Lk	lokomotywniaLubWagonownia				
78.					1241	Kg	stacjaKolejkiGorskiejLubWyciaguKrzeselekowego				
79.					1241	Rt	stacjaNadawczaRadiaTelewizji				
80.					1241	Tp	terminalPortowy				
81.					1241	Ab	budynekZajezdniAutobusowej				
82.					1241	Tr	budynekZajezdniTramwajowej				
83.					1241	Tb	budynekZajezdniTrolejbusowej				
84.					1241	In	innyBudynekTransportuLubLaczności				
85.							1242	Budynki garaży	1242	Gr	garazJednopoziomowy
86.									1242	Pw	garazWielopoziomowy
87.	101	Budynki Przemysłowe	1251	Budynki przemysłowe	1251	El	budynekElektrocieplowni				
88.					1251	Ek	budynekElektrowni				
89.					1251	Kt	budynekKotlowni				
90.					1251	Mn	młyn				
91.					1251	Pr	budynekPrzeznaczonyNaProdukcje				
92.					1251	Rf	budynekRafinerii				
93.					1251	Ss	budynekSpalarniSmieci				

94.				1251	Wr	warsztatRemontowoNa prawczy	
95.				1251	Wt	budynekWiatraka	
96.				1251	In	innyBudynekPrzemyslo wy	
97.	104	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1252	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1252	Sp	budynekSpedycji
98.				1252	Ch	chlodnia	
99.				1252	El	elewator	
100.				1252	Mg	magazyn	
101.				1252	Sl	silos	
102.				1252	Gz	zbiornikNaGaz	
103.				1252	Ci	zbiornikNaCiecz	
104.				1252	In	innyBudynekMagazyno wy	
105.	107	Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1261	Ogólnodostępne obiekty kulturalne	1261	Oz	budynekOgroduZooLub Botanicznego
106.				1261	Dk	domKultury	
107.				1261	Fh	filharmonia	
108.				1261	Hw	halaWidowiskowa	
109.				1261	Ks	kasyno	
110.				1261	Kn	kino	
111.				1261	Kl	klubDyskoteka	
112.				1261	Sz	schroniskoDlaZwierzat	
113.				1261	Op	opera	
114.				1261	Tt	teatr	
115.				1261	In	innyBudynekWykorzysty wanyNaCeleKultury	
116.			1262	Budynki muzeów i bibliotek	1262	Ar	archiwum
117.					1262	Bl	biblioteka
118.					1262	Ci	centrumInformacyjne
119.					1262	Gs	galeriaSztuki
120.					1262	Mz	muzeum
121.					1262	In	innyBudynekMuzealnyL ubBiblioteczny
122.			1263	Budynki szkół i instytucji badawczych	1263	Ob	obserwatoriumLubPlane tarium
123.					1263	Pb	placowkaBadawcza
124.					1263	Ps	przedszkole
125.					1263	Sh	stacjaHydrologiczna
126.					1263	Sm	stacjaMeteorologiczna
127.					1263	Sp	szkolaPodstawowa
128.					1263	Sd	szkolaPonadpodstawow a
129.					1263	Sw	szkolaWyzsza
130.					1263	In	innyBudynekOCharakter

							zeEdukacyjnym
131.	106	Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej	1264	Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	1264	Hs	hospicjum
132.					1264	Iw	izbaWytrzezwien
133.					1264	Jr	jednostkaRatownictwa Medycznego
134.					1264	Kw	klinikaWeterynaryjna
135.					1264	Oo	osrodekOpiekiSpolecznej
136.					1264	Po	placowkaOchronyZdrowia
137.					1264	St	sanatorium
138.					1264	Sk	stacjaKrwiodawstwa
139.					1264	Ss	stacjaSanitarnoEpidemiologiczna
140.					1264	Sz	szpital
141.					1264	Zb	zlobek
142.					1264	In	innyBudynekOpiekiMedycznej
143.					107	Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1265
144.	1265	Ht	halowyTorGokartowy				
145.	1265	Ks	klubSportowy				
146.	1265	Kt	kortyTenisowe				
147.	1265	Kr	kregielnia				
148.	1265	Pl	plywalnia				
149.	1265	Sg	budynekSaliGimnastycznej				
150.	1265	St	strzelnica				
151.	1265	Sl	sztuczneLodowisko				
152.	1265	Uj	ujezdźzalnia				
153.	1265	In	innyBudynekKulturyFizycznej				
154.	108	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1271	Budynki gospodarstw rolnych	1271	Bg	budynekSkladowyWGospodarstwieRolnym
155.					1271	Bp	budynekInwentarskiWGospodarstwieRolnym
156.					1271	St	budynekStadninyKoni
157.					1271	Sz	szklarniaLubCieplarnia
158.					1271	In	innyBudynekWGospodarstwieRolnym
159.	109	Pozostałe	1272	Budynki przeznaczone do	1272	Bc	budynekCmentarny

	budynki niemieszkalne		sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych					
160.				1272	Ck	cerkiew		
161.				1272	Dp	domPogrzebowy		
162.				1272	Dz	dzwonnica		
163.				1272	Kp	kaplica		
164.				1272	Ks	koscioł		
165.				1272	Kr	krematorium		
166.				1272	Mc	meczeta		
167.				1272	Sn	synagoga		
168.				1272	Ir	innyBudynekKultuReligijnego		
169.			1273	Zb	zabytekBezFunkcjiUzytkowej			
170.			1274	As	aresztSledczy			
171.						1274	Bc	bacowka
172.						1274	Sc	schroniskoDlaNieletnich
173.						1274	Sg	stacjaGazowa
174.						1274	Sp	stacjaPomp
175.						1274	St	stacjaTransformatorowa
176.						1274	Tp	toaletaPubliczna
177.						1274	Zk	niemieszkalneZabudowaniaKoszarowe
178.	1274	Zp				zakladKarnyLubPoprawczy		
179.	1274	In				budynekNieOkreslonyInnymAtrybutemFSB		

W ewidencji gruntów i budynków od 31 grudnia 2013 r. obowiązuje definicja budynku podana w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie **Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)** (Dz.U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.). Rozporządzenie to jest przepisem wykonawczym do Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej. Nie jest to więc definicja zaczerpnięta z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, co ma spore konsekwencje dla całego rejestru publicznego jakim jest EGiB. Na przykład w EGiB wiaty i silosy są traktowane jako budynki, co jest wyraźnie niezgodne z przepisami budowlanymi. W EGiB wykazuje się też zasadniczo wszystkie istniejące w terenie budynki, z pewnymi wyjątkami, niezależnie m.in. od tego, czy zostały wzniesione „legalnie”.

Niekiedy trudności sprawa określenie, czy mamy do czynienia z jednym, czy z dwoma budynkami połączonymi ze sobą wspólną ścianą. PKOB stwierdza, że w przypadku budynków połączonych między sobą (np. domy bliźniacze lub szeregowy), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany

przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

W przypadku nowych budynków wykazywanych w EGiB na podstawie operatów inwentaryzacji powykonawczych, kwestie powyższą należy rozstrzygnąć jednoznacznie w oparciu i z powołaniem się w operacie na dokumentację architektoniczno-budowlaną. Dla budynków „starszych”, dla których brak jest takiej dokumentacji lub budynki te zostały już przebudowane, należy stosować zasadę określoną w art. 93 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Podział budynku na dwa budynki wymaga jednoznacznego stwierdzenia, że w budynku tym istnieją ściany (najlepiej przeciwpożarowe) usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Rozporządzenie z dnia 7 grudnia 2004 r. *w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* dodaje w §4 ust. 1 jeszcze warunek dotyczący istnienia odrębnej instalacji w poszczególnych budynkach.

Na terenach wiejskich występują niekiedy budynki, które w jednej bryle zawierają część mieszkalną (zwykle murowaną) i gospodarczą (zwykle drewnianą). Jeżeli budynek taki nie posiada wyżej wspomnianej ściany, dzielącej go na dwie części, to nie można wykazać w EGiB dwóch budynków. Również fakt, że budynek posiada ściany zewnętrzne wykonane z różnych materiałów (mur, drewno) nie jest podstawą wyodrębnienia budynków.

W EGiB dla budynków wykazuje się m.in. następujące atrybuty:

- rodzaj budynku określany wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (**KŚT**) (obecnie Dz. U. z 2016 r. poz. 1864),
- klasę budynku określaną wg PKOB,
- główną funkcję budynku określaną zgodnie ze słownikiem zapisanym w formacie UML zamieszczonym w załączniku nr 1a do Rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie EGiB.

Funkcje budynków występujące w EGiB nie odpowiadają wprost funkcjom stosowanym w budownictwie, stąd istnieje potrzeba udziału geodety (specjalisty) w przygotowaniu wykazu zmian danych ewidencyjnych potrzebnego do aktualizacji bazy danych EGiB. Przykładem w tym zakresie jest choćby domek letniskowy traktowany w EGiB jako budynek mieszkalny, co spotyka się z dużym sprzeciwem przedstawicieli samorządów lokalnych.

Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z 10 lipca 2013 r. I OSK 275/12 stwierdził:

Bez wydania decyzji o zmianie sposobu użytkowania budynku przez organ administracji budowlanej, organ ewidencji nie może dokonać zmiany w zapisie ewidencji co do funkcji tego budynku, albowiem w takiej sytuacji organ ewidencji wykracza poza swoje kompetencje stając się twórcą nowego stanu prawnego, a nie jedynie „notariuszem” zmian wprowadzonych przez organ administracji budowlanej (WSA 52/12 Białystok, 2012).

Generalnie można stwierdzić, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga, z pewnymi wyjątkami, zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 71 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Przytoczone powyżej zasady dotyczące relacji pomiędzy przeznaczeniem budynku określanym wg przepisów architektoniczno-budowlanych, a funkcją budynku wykazywaną w EGiB potwierdza KŚT w stwierdzeniu, że o zaliczeniu budynku (lokalu) do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania, który w praktyce bywa czasem niezgodny z przeznaczeniem. O zmianie pierwotnego przeznaczenia na stałe, decyduje każdorazowo wykonanie odpowiednich robót budowlano-adaptacyjnych. W przypadku

budynków (lokali) o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje głównie jego przeznaczenie.

Zasady powyższe należy stosować z uwzględnieniem jednak wyjątków wynikających z faktu, że EGiB oparta jest o przepisy statystyczne, a nie o przepisy budowlane, o czym już wspomniano. Przykładem takiego wyjątku jest budynek gospodarczy, który w rozumieniu:

- PKOB – dotyczy budynków gospodarstw rolnych i budynków magazynowych dla działalności rolniczej (kod 1271), takich jak m.in.: obory, stajnie, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze i silosy rolnicze,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* dotyczy budynków przeznaczonych do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych.

Budynek „gospodarczy” w rozumieniu przepisów budowlanych, przeznaczony do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, nie posiadający żadnego związku z gospodarstwem rolnym i z działalnością rolniczą nie może być traktowany w EGiB jako budynek gospodarczy. Gospodarstwo rolne rozumiane jest w ewidencji, z pewnymi wyjątkami, w znaczeniu art. 55³ Kodeksu Cywilnego. Pojęcie zorganizowanej całości gospodarczej zostało doprecyzowane w Załączniku nr 6 do Rozporządzenia w sprawie EGiB stwierdzeniem, że grunty gospodarstwa powinny być położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.

Dla celów określenia funkcji budynku nie można stosować pojęcia gospodarstwa rolnego w znaczeniu Ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. *o podatku rolnym*. Ustawa ta nie wymaga bowiem m.in. zachowania wyżej wspomianej zasady „zorganizowanej całości gospodarczej”, a grunty wchodzące w skład takiego gospodarstwa rolnego mogą być podzielone na wiele działek ewidencyjnych położonych od siebie w odległości kilku lub nawet kilkuset kilometrów. Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia w sprawie EGiB pojęcie gospodarstwa rolnego w znaczeniu podatkowym stosuje się w EGiB do określania grup rejestrowych 7.1 i 7.2.

6. Funkcje budynków – garaże, budynki gospodarcze.

Budynki garaży należy wykazywać generalnie w EGiB jako budynki o następujących atrybutach:

- rodzaj budynku – budynki transportu i łączności (102 wg KŚT),
- klasa budynku – budynki garaży (1242 wg PKOB),
- główna funkcja budynku – odpowiednio garaż jedno poziomowy albo garaż wielopoziomowy.

Funkcja garażowa budynku wynika przede wszystkim z dokumentacji architektoniczno-budowlanej, którą należy zbadać i przywołać w operacie geodezyjnym. Nie wyklucza to występowania sytuacji, kiedy wobec braku takiej dokumentacji (budynki wybudowane wiele lat temu) to geodeta stwierdzi, że budynek jest garażem. Garaż jest obiektem z zasady służącym przechowywaniu pojazdów. W garażu, oprócz samochodu, może być przechowywany inny sprzęt, nie decyduje to jednak o zmianie

podstawowej funkcji obiektu jako garażu (Wyrok z dnia 20 maja 2009 r. WSA w Gliwicach II SA/GI 1189/08). Inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku, gdy budynek garażowy występuje w gospodarstwie rolnym i jest w nim przechowywany również sprzęt wykorzystywany do działalności rolniczej. Budynek taki należy zakwalifikować w EGiB jako budynek gospodarczy. O budynkach gospodarczych w rozumieniu przepisów o EGiB pisano już w rozdziale 5. niniejszego *Konспекtu*.

7. Użytki B, Br – zasady zaliczania do poszczególnych użytków.

Zasady zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych, rejestrowanych w EGiB, zamieszczono w Załączniku nr 6 do Rozporządzenia w sprawie EGiB, podając cechy i przesłanki, które decydują o odpowiedniej kwalifikacji gruntów. W przypadku gruntów rolnych zabudowanych, oznaczanych w EGiB skrótem „Br”, zasady te podlegały zmianom w kolejnych nowelizacjach przepisów prawnych dotyczących EGiB, stąd występujące czasami w bazie EGiB różnice w zakresie tych użytków dla gruntów o niemal identycznym użytkowaniu.

Podstawą zaliczenia gruntów do użytku Br jest zajęcia tych gruntów przez:

1. Budynki przeznaczone do produkcji rolniczej.
2. Budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego bazującego na surowcach pochodzących z gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi te budynki.
3. Budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia jeżeli z gruntami, budynkami, budowlami lub urządzeniami, wymienionymi w pkt 1 i 2, tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i są położone w tej samej miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie w miejscowości sąsiedniej.
4. Budynki, budowle i urządzenia, o których mowa powyżej, niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, jeżeli grunty te nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się też

- grunty położone między budynkami i urządzeniami wymienionymi powyżej w pkt 1–3, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń, i niewykorzystywane na inny cel, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki,
- grunty siedliska usytuowanego na gruncie rolnym zajęte tylko pod budynek mieszkalny i urządzenia pod warunkiem, że:
 - z (obowiązującego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) albo z decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydanej w związku z budową tego budynku wynika, że przeznaczony jest tylko pod zabudowę zagrodową, albo
 - z projektu budowlanego stanowiącego załącznik do ważnego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy upoważniającego do rozpoczęcia budowy wynika, że na gruncie tym mogą być budowane budynki i urządzenia, które wymieniono wcześniej w pkt 1 i 2.

Nie można stosować wprost do określenia użytku Br, podobnie jak to miało miejsce wcześniej w przypadku określania funkcji budynku, pojęcia gospodarstwa rolnego w znaczeniu Ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. *o podatku rolnym*. Nie wystarcza też samo stwierdzenie, że właściciel działki jest płatnikiem podatku rolnego („rolnikiem”), gdyż – pomijając nawet inne istotne okoliczności prawne – od 1 stycznia 2003 r. płatnikami podatku rolnego mogą być osoby, nie posiadające gospodarstwa rolnego

w znaczeniu Ustawy o podatku rolnym (powyżej 1 ha użytków rolnych – fizycznych lub tzw. przeliczeniowych). Płacą one wówczas dwukrotnie wyższą stawkę podatku rolnego (równowartość 5q żyta, a nie 2,5q) w stosunku do osób posiadających takie gospodarstwo.

Nie należy mylić użytku gruntowego z przeznaczeniem terenu w MPZP. Użytki gruntowe dotyczą, z nielicznymi wyjątkami, stanu faktycznego występującego w terenie, a nie stanu przyszłego, planowanego, wyrażonego w przeznaczeniu terenów w MPZP. Jeżeli faktycznie w terenie znajduje się tylko grunt orny i taki stan jest wykazany w postaci użytku gruntowego „R” w EGiB, to nie można na podstawie samych zapisów MPZP wykazać w EGiB dla tego terenu użytku „B” (tereny mieszkaniowe). Zapisy MPZP ściśle określające tereny przeznaczone tylko do zabudowy zagrodowej mogą jednak posłużyć geodecie jako argument służący do wykazywania w EGiB użytku B, a nie Br w sytuacji, gdy na działce ewidencyjnej położonej w MPZP poza terenem przeznaczonym pod zabudowę zagrodową znajduje się jedynie budynek mieszkalny.

W podobnie sposób należy wykorzystać ostateczną decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji rolniczej, wydaną w trybie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zrealizowaną (skonsumowaną) przez właściciela w postaci zabudowy mieszkaniowej (faktycznie wyłączenie gruntu).

Do terenów mieszkaniowych („B”) zalicza się następujące grunty niewchodzące w skład działek siedliskowych:

- zajęte pod budynki zaliczone w PKOB do działu 11 – budynki mieszkalne,
- zajęte pod budynki gospodarcze (w znaczeniu przepisów budowlanych) i techniczne, związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi,
- położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa powyżej, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń oraz nie wykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki.

8. Skład operatu – elementy obowiązkowe.

Szczegółowy skład operatu technicznego zamieszczono w §72 ust. 2 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. *w sprawie standardów*. W myśl tego przepisu operat powinien zawierać:

- 1) szkice polowe i dzienniki pomiarowe;
- 2) protokoły przyjęcia granic, protokoły ustalenia granic, kopie protokołów granicznych oraz aktów ugody, protokoły wznowienia znaków granicznych, protokoły wyznaczenia punktów granicznych,
- 3) dowody doręczeń zawiadomień i kopie doręczeń wezwań;
- 4) sprawozdanie techniczne;
- 5) dokumenty zawierające wyniki pomiaru, w tym kopie map do celów prawnych, kopie map do celów projektowych oraz opisy topograficzne punktów osnowy pomiarowej;
- 6) pliki danych wygenerowane z roboczej bazy danych zapisane na nośniku informatycznym zgodnie ze schematami GML (...) lub zapisane w innym formacie uzgodnionym między wykonawcą a organem prowadzącym PZGiK;
- 7) wykazy zmian danych ewidencyjnych;
- 8) inne dokumenty lub ich uwierzytelnione kopie pozyskane i wykorzystane przez wykonawcę;
- 9) spis dokumentów operatu technicznego.

W ramach weryfikacji operatów przeprowadzanych przez starostę sprawdzana jest, zgodnie z art. 12b ust. 1 pkt 2 PGiK: *kompletności przekazywanych wyników wykonanych prac geodezyjnych* (tzw. weryfikacja ilościowa). Braki w zakresie kompletności operatu technicznego stanowią poważną przeszkodę w sprawnym i pozytywnym dokonaniu drugiego etapu weryfikacji - weryfikacji jakościowej operatu, tzn. kontroli pod względem jego zgodności z przepisami prawa obowiązującymi w geodezji i kartografii (brak dokumentu w operacie uniemożliwia po prostu jego weryfikację).

W *Wyjaśnieniach Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przepisów 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 w kontekście pytań, jakie w tym zakresie sformułowali przedstawiciele Służby Geodezyjnej i Kartograficznej oraz wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych* zwrócono uwagę na to, że w skład operatu technicznego wchodzą również wyniki analiz i porównań oraz zestawienia i wykazy, które wymieniono:

- w § 15 Rozporządzenia – analizy dotyczące metod, technologii i technik pomiarowych innych niż określone przepisami Rozporządzenia;
- w § 65-68 Rozporządzenia, takie jak:
 - zestawienie zawierające współrzędne punktów granicznych obliczonych przez wykonawcę wraz z atrybutami opisowymi tych punktów,
 - zestawienie zawierające współrzędne punktów granicznych pozyskanych z PZGiK wraz z atrybutami opisowymi tych punktów,
 - zestawienie zawierające odchylenia liniowe obliczone na podstawie współrzędnych, o których mowa powyżej,
 - wykaz współrzędnych punktów granicznych włączonych do roboczej bazy danych,
 - wykazy zawierające pola powierzchni obiektów obszarowych objętych pomiarem (działek ewidencyjnych, konturów użytków gruntowych, konturów klas gleboznawczych, klasoużytków i budynków),
 - zestawienie zawierające różnice między polem powierzchni obliczonym a dotychczasowym polem powierzchni działki ewidencyjnej ujawnionym w EGiB,
 - mapa przeglądowa obiektów przestrzennych objętych pomiarem.

Bardzo istotnym elementem składu operatu jest sprawozdanie techniczne, zarówno z punktu widzenia jego weryfikacji, jak i z punktu widzenia przyszłego jego wykorzystania. Dzięki sprawozdaniu inspektor PODGiK oraz przyszły użytkownik operatu powinien szybko pozyskać wiarygodne, jednoznaczne i najistotniejsze informacje dotyczące analizowanego operatu. Jest to szczególnie istotne w tzw. okresie przejściowym, w którym EGiB znajduje się niestety od kilku co najmniej lat. W okresie tym następuje szybka zmiana zarówno przepisów prawnych, jak i technologii pozyskiwania, gromadzenia, przetwarzania i udostępniania danych. Bardzo pomocne w poprawnym sporządzeniu operatu są szczegółowe wymagania określone w §71 ust. 7 Rozporządzenia z 9 listopada 2011 r. w *sprawie standardów*, dotyczące treści **sprawozdania technicznego**. Powinno ono zawierać:

- 1) określenie celu oraz zakresu rzeczowego i terytorialnego wykonanych prac geodezyjnych lub kartograficznych;
- 2) oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej lub kartograficznej;

- 3) imię i nazwisko lub nazwę podmiotu, który wykonał prace geodezyjne lub kartograficzne;
- 4) imiona i nazwiska oraz numery świadectw nadania i zakresy uprawnień zawodowych osób, które wykonywały samodzielne funkcje przy realizacji prac geodezyjnych lub kartograficznych;
- 5) okres, w jakim wykonywane były prace geodezyjne lub kartograficzne;
- 6) opis przebiegu i rezultatów wykonanych prac geodezyjnych lub kartograficznych, zawierający w szczególności:
 - a) zakres wykorzystania materiałów PZGiK,
 - b) zastosowane technologie i metody pomiarowe;
- 7) informację o rezultacie porównania opracowanej mapy z treścią ortofotomapy;
- 8) informację dotyczącą przekazywanej bazy roboczej.

Sprawozdanie techniczne może być też elementem analizowanym przez komisję kwalifikacyjną w toku postępowania dotyczącego ubiegania się kandydata o nadanie uprawnień zawodowych.