

Wyroki sądów administracyjnych

# Listonosz ważniejszy od geodety uprawnionego

Niedawno ukazał się ciekawy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. W sprawie tej istota sporu sprowadza się do kwestii prawidłowości zawiadomienia przez geodetę zajmującego się ustaleniem przebiegu granic wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych, a także osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania.

## • Spór o przebieg granic

Sprawa miała swój początek, kiedy geodeta A ustalił przebieg granic działki nr 1 należącej do pana Z z działkami sąsiednimi, w tym m.in. z działką nr 2. Sposób ustalania przebiegu granic i samo położenie granic „ustalone” przez geodetę A wzbudziły stanowczy sprzeciw właścicieli działki nr 2. Poprosili więc o pilną pomoc geodetę B, bo działka nr 1 ma być wkrótce zabudowana (geodeta A ustalał przebieg granic dla potrzeb sporządzenia mapy do celów projektowych).

15 czerwca 2021 r. geodeta B zgłosił pracę w ODGiK i złożył wniosek m.in. o plik GML z danymi przedmiotowymi i podmiotowymi oraz o wykaz podmiotów. Wniósł też o plik w formacie GIV, ale ten format z definicji nie przenosi żadnych danych podmiotowych (danych właścicieli działek). Ponieważ ODGiK nie udostępnił geodecie B w GML danych podmiotowych i wykazu podmiotów, sparaliżowało to jego pracę (nie mógł wysłać zawiadomień). Po osobistej interwencji w ODGiK 2 lipca otrzymał wreszcie plik GML z danymi podmiotowymi, ale niemal natychmiast zorientował się, że dane są nieaktualne dla działki nr 1. Z lektury KW, gdzie znajduje się tylko nazwisko i imię właściciela oraz jego nr PESEL, wynikało, że 3 miesiące wcześniej pan Z kupił tę działkę, czego nie wykazano w bazie EGIB. W ewidencji dostępne były dane jeszcze poprzedniego właściciela. Z kolei geodeta A nie mógł udostępnić danych adresowych geodecie B z powodu RODO (sam je znał, bo pan Z był jego zleceniodawcą). Ponadto wszystkie działki się pod presją czasu ze względu na proces inwestycyjny (developer przygotowywał inwestycję, której podstawą była mapa do celów projekto-

wych) oraz znane już wówczas (ale jeszcze nieobowiązujące) zmiany w przepisach, które miały blokować ponowne ustalanie granic.

## • Próba zawiadomienia stron

5 lipca 2021 r. geodeta A ponownie ustala przebieg granic działki nr 1 z działkami sąsiednimi ze względu na popełnione wcześniej błędy. Geodeta B wykorzystuje to spotkanie wszystkich zainteresowanych w terenie do ustalenia danych adresowych pana Z i uzgodnienia z wszystkimi podmiotami dogodnego terminu ponownego (poprawnego) ustalenia przebiegu granic działki nr 1 z działką nr 2. W trakcie spotkania pan Z proponuje, ze względu na swój urlop, inny termin i godzinę ustalenia przebiegu granic, do czego dostosowują się pozostali zainteresowani i geodeta.

W związku z tym geodeta B przekazuje w terenie bezpośrednio do rąk własnych poszczególnym właścicielom zawiadomienia, prosząc, aby na kopiach potwierdzili ich odbiór („Potwierdzam odbiór”, data, czytelny podpis). W tym momencie pan Z zaczyna oddalać się z terenu swojej działki (niemal ucieczka) i mimo nalegań geodety B odmawia odebrania zawiadomienia. Oczywiście nie ma też mowy o złożeniu przez niego podpisu ze stwierdzeniem, że odmawia odebrania zawiadomienia. Geodeta B oraz wszyscy pozostali właściciele obecni w trakcie próby zawiadomienia pana Z składają stosowne oświadczenia z opisem okoliczności zdarzenia. Oświadczenia te zostają później dołączone do operatu technicznego wraz z zawiadomieniami podpisanymi przez zainteresowane podmioty.

Warto zaznaczyć, że był to wyjątkowy przypadek, kiedy geodeta miał moż-

liwość uzgodnienia ze wszystkimi zainteresowanymi dnia i godziny ustalenia przebiegu granic. Takiej szansy nie ma przy wysyłaniu zawiadomień listownie. Wszyscy zgodzili się na termin zaproponowany przez pana Z, mimo różnych osobistych komplikacji.

Pan Z nie stawia się na ustalenie przebiegu granic 19 lipca, czyli w terminie przez siebie wcześniej zaproponowanym, nie odbiera też w terminie zawiadomienia wysłanego dodatkowo pocztą przez geodetę B. Do urzędu kieruje informację, że zawiadomienie odebrał dzień po terminie i z tego powodu nie wiedział o ustaleniu przebiegu granic (co było nieprawdą) i nie mógł wziąć w nim udziału.

## • ODGiK odmawia przyjęcia operatu do zasobu

30 lipca 2021 r. geodeta B składa operat do ODGiK, który nie zostaje przyjęty do PZGiK. W wyniku weryfikacji geodeta B otrzymuje jeden zarzut o niedopuszczalności ponownego ustalania przebiegu tych samych granic (z tego zarzutu ODGiK się później wycofuje po odpowiedzi geodety B na protokół weryfikacji; wówczas obowiązuje rozporządzenie z 29 marca 2001 r. w sprawie EGIB, które jako jedno z kryteriów podaje w § 37 wiarygodność danych, co wykorzystuje geodeta B). Oraz drugi zarzut o braku prawidłowego zawiadomienia pana Z, który zostaje przez ODGiK podtrzymany. Geodeta B odwołuje się od decyzji starosty o odmowie przyjęcia operatu z tych prac do PZGiK, jednak WINGiK tę decyzję podtrzymuje.

Warto w tym miejscu wspomnieć, że wszystkie te wydarzenia miały miejsce przed wejściem w życie nowego rozporządzenia w sprawie EGIB z 27 lipca 2021 r. (obowiązuje ono od 31 lipca 2021 r.). Paragraf 31 tego aktu nie pozwala już na ustalanie przebiegu granic, które – nawet błędnie ustalone przez geodetę A – „...pozwalają na odtworzenie położenia granic z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy...”.

## ● Sąd o prawidłowości zawiadomienia

Wreszcie sprawa trafia do WSA w Krakowie. Istota sporu sprowadza się do kwestii prawidłowości zawiadomienia przez skarżącego wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych, a także osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania. Zdaniem sądu nie ma wątpliwości, że takie zawiadomienie nie zostało fizycznie doręczone za zwrotnym poświadczaniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem przystąpienia do ustalania granic. W rzeczywistości zostało ono bowiem fizycznie doręczone właścicielowi działki 20 lipca 2021 r., a czynności ustalania na gruncie wykonano dzień wcześniej. Sąd zauważył jednak, że w zgłoszonym przez geodetę B operacie znajdują się oświadczenia z 5 lipca pozostałych współwłaścicieli działek, że geodeta B uzgodnił i poinformował właściciela Z o terminie ustalania przebiegu granic i termin ten na wyraźną prośbę właściciela Z został ustalony na 19 lipca 2021 r. Sąd zaznacza jednak, że zawiadomienia nie udało się przekazać właścicielowi Z, który odmówił jego przyjęcia, i wskazał, aby

wo pocztowe, pismo zwraca się nadawcy z adnotacją o odmowie jego przyjęcia i datą odmowy. Pismo wraz z adnotacją włącza się do akt sprawy. W takim przypadku uznaje się (§ 2), że pismo zostało doręczone w dniu odmowy jego przyjęcia przez adresata. Istotne zdaniem sądu jest jednak to, że przepisy kpa regulują problematykę doręczenia pisma przez organ administracji publicznej, a geodeta w niniejszej sprawie takim organem niewątpliwie nie jest, wyklucza to więc zastosowanie kpa w tym zakresie.

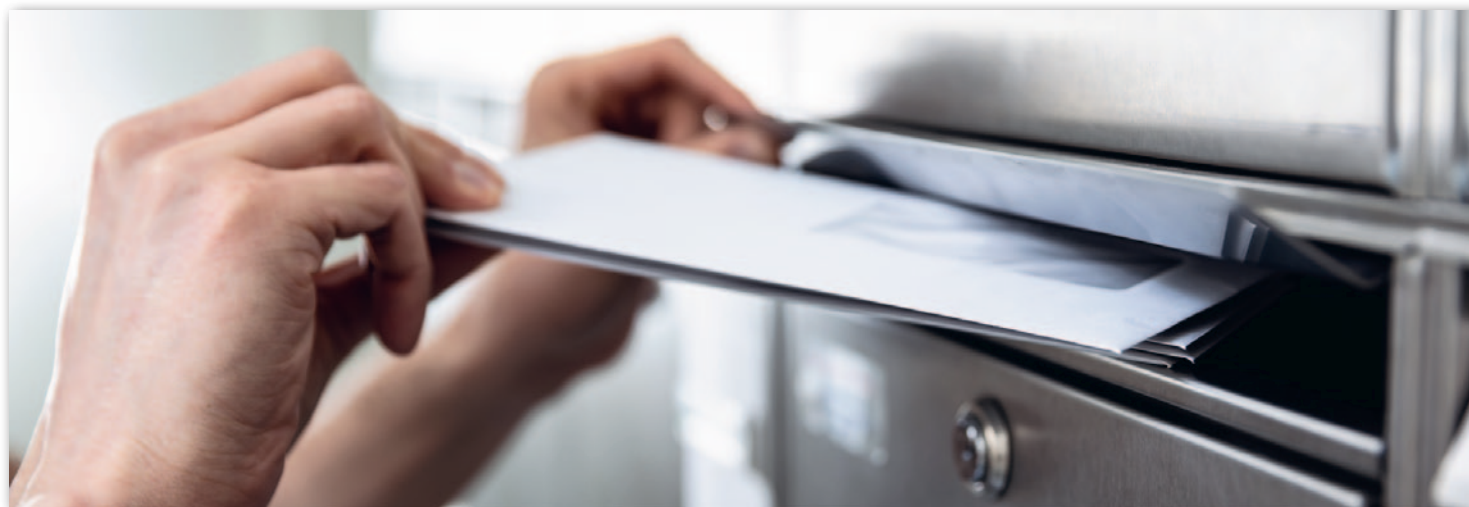
## ● Skąd ograniczone zaufanie do geodetów?

Sąd zaznaczył również, że przyjęte przez prawodawcę rozwiązanie w rozporządzeniu *ws. EGiB* świadczy o ograniczonym zaufaniu do geodetów dokonujących ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych w terenie. Wyraźnie bowiem nie wprowadzono znanego z kpa rozwiązania w postaci fikcji doręczenia. Geodeta ustalający przebieg granicy zazwyczaj jest zatrudniany przez jednego z właścicieli albo użytkownika wieczystego czy osobę władającą na zasadach samoistnego

WSA twierdzi, że prawodawca nie ma zaufania do geodety na etapie zawiadomienia podmiotów, ale przecież chwilę później ten sam geodeta sporządza protokół i szkic graniczny, gdzie wyraźnie wskazano w starym i w nowym rozporządzeniu, że granice ustala (ten niegodny zaufania) geodeta.

## ● Jak poprawnie wyznaczyć termin i zawiadomić strony

Zdaniem sądu w niniejszej sprawie nic nie stało na przeszkodzie, aby geodeta powtórzył czynność ustalenia przebiegu granicy na gruncie po ponownym doręczeniu właścicielowi działki zawiadomienia, kiedy te czynności będą wykonywane. Nic nie stało na przeszkodzie również niepodjęciu tych czynności 19 lipca 2021 r., skoro nie doręczono zawiadomienia w sposób wskazany w § 38 rozporządzenia *ws. EGiB*. Sąd zaznaczył także, że data ustalania przebiegu granicy powinna zostać ustalona z odpowiednim wyprzedzeniem, skoro prawodawca wskazał, że samo zawiadomienie powinno być doręczone nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. Nie mogą to więc być terminy



przesłać mu je pocztą. Zdaniem sądu w niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że skarżący geodeta B nie dokonał zawiadomienia zgodnie z § 38 ust. 1 rozporządzenia *ws. EGiB*.

## ● Co z doręczeniem zastępczym?

Sąd jednak rozważył, czy wobec tego mogą mieć zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące doręczenia zastępczego. Przypomnijmy, że zgodnie z artykułem 47 § 1 kpa, jeśli adresat odmawia przyjęcia pisma przesłanego mu przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z 23 listopada 2012 r. *Pr*

posiadania, a więc potencjalnie przez jedną ze stron konfliktu. Stąd istotne jest, aby wszyscy zainteresowani zgodnie z § 38 rozporządzenia *ws. EGiB* zostali poinformowani o czynnościach na gruncie podjętych przez geodetę, tak aby mogli w nich uczestniczyć i bronić własnych praw i nie można było w żaden sposób pozbawić skonfliktowanych stron udziału w ustalaniu granicy działek ewidencyjnych. Z tego względu należy rygorystycznie podchodzić do wymagań w zakresie doręczenia zawiadomienia o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

wyznaczone z dnia na dzień, ale w taki sposób, aby każdy zainteresowany mógł się do nich dostosować. W związku z powyższym zdaniem WSA sprawa nie zasługuje na uwzględnienie. Wyrok nie jest prawomocny.

Warto zaznaczyć, że w nowym, obowiązującym od 31 lipca 2021 r. rozporządzeniu *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* znalazł się zapis (§ 31 ust. 4), który mówi, że w takich przypadkach kpa stosuje się „odpowiednio”. Pytanie tylko, czy to rozwiązuje kwestię odpowiedniego traktowania geodety uprawnionego.

Opracowanie Anna Wardziak  
Sygnatura akt III SA/Kr 1834/21