



Uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii

## Kiedy konieczna „dwójka”

Niektórzy koledzy geodeci mają wątpliwości dotyczące zakresu prac, które można wykonywać, mając poszczególne zakresy uprawnień. W związku z tym, że byłem współtwórcą stałych uprawnień zawodowych, postaram się do tych wątpliwości ustosunkować.

**M**oże na wstępie nieco historii i kilka zdań na temat założeń do rozdziału dotyczącego uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii w ustawie o rzemiośle, w której udało nam się początkowo te przepisy umieścić. W 1982 r. NSA uchylił zarządzenie prezesa GUGiK o możliwości nadawania jednorazowych uprawnień przez szefów delegatur GUGiK. Sytuacja stała się dramatyczna, bo nie miał kto wykonywać tysięcy prac na rzecz właścicieli nieruchomości. Postanowiłem, że stworzymy system stałych uprawnień zawodowych. Zagadnienie nie było łatwe, bo zupełnie nowe, a czas gonił. Na szczęście zatrudniałem w Biurze Nadzoru Geodezyjnego GUGiK, którego byłem szefem, kolegów z dużym doświadczeniem, z którymi już wcześniej współpracowałem. Byli to Henryk Jędrzejewski, Zenon Marzec, Kazimierz Dziewałtowski, Apoloniusz Szejba, Józef Piorun i Adam Soczek. Przygo-

towaliśmy więc wspólnymi siłami treść wspomnianego rozdziału do ustawy, który z wielkim trudem obroniłem w Sejmie.

Opracowaliśmy także szczegółowe rozporządzenie wykonawcze do tej ustawy regulujące procedury nadawania uprawnień. Bardzo istotne było ustalenie zakresów uprawnień. Zdawaliśmy sobie sprawę z tego, że granice ustalone według stanu prawnego będą bardzo ważne w większości zakresów, ale trzeba było umieścić je w jednym zakresie, bo nie było innej możliwości. Zakładaliśmy, że w wielu przypadkach konieczne będzie posiadanie uprawnień z kilku zakresów. Przewidywaliśmy także, że w Polsce założony zostanie pełnowartościowy kataster nieruchomości ze wszystkimi granicami ustalonymi według stanu prawnego. Niestety, do tej pory tak się nie stało, co jest powodem setek, a nawet tysięcy sąsiedzkich konfliktów i ciągnących się latami spraw w sądach.

### • Aktualne przepisy

Artykuł 43 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* [DzU z 2021 r., poz. 1990 ze zm.] stanowi, że „Uprawnienia zawodowe nadaje się w następujących zakresach:

1. geodezyjne pomiary sytuacyjno-wysokościowe, realizacyjne i inwentaryzacyjne,
2. rozgraniczenia i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych,
3. geodezyjne pomiary podstawowe,
4. geodezyjna obsługa inwestycji,
5. geodezyjne urządzenie terenów rolnych i leśnych,
6. redakcja map,
7. fotogrametria i teledetekcja”.

Mimo kilku nowelizacji przepisów zakresy te w zasadzie nie uległy merytorycznym zmianom. Oczywiście oprócz ustawy *Pgik* obowiązuje także rozporządzenie ministra rozwoju z 28 lipca 2020 r.

### List Czytelnika

Witam Panie Bogdanie,

Kiedyś, jak jeszcze studio wałem w Warszawie, mieliśmy okazję się spotkać. Dzisiaj chciałbym Panu zadać pytanie dotyczące uprawnień. Coraz częściej natykam się na operaty z zakresu map do celów projektowych, które są wykonywane pod kierownictwem osób parających się geodezją, ale posiadających uprawnienia tylko z zakresu nr 1. Czy to jest prawidłowe postępowanie?

Sprawa jedynie z pozoru jest błaha, ponieważ przy mdcp zachodzi konieczność wypowiedziania się (§ 31) na temat granic. Oczywiście osoby chcące cwaniakować unikną jednoznaczności będą stosowały wybieg, że opracowanie nie dotyczy § 31 itd., ale moim zdaniem posiadanie uprawnień z zakresu 2 jest przy mdcp konieczne. Nawet zwykła inwestycja liniowa, gdzie siłą rzeczy musi zachodzić przypadek projektowania czy to sieci, czy innych elementów liniowo/powierzchniowych w odległości mniejszej

równiej 3 m od granicy, powinna wymuszać analizę granic.

Zadaję to pytanie, ponieważ i na terenie powiatu szczecińskiego, i polickiego od dłuższego czasu zauważam wiele jednoosobowych firemek czy nawet większych firm, gdzie powstają opracowania mapowe do celów projektowych, a kierownik całej roboty posiada tylko zakres nr 1. Oczywiście mój list może być odebrany jako próba wycięcia konkurencji. Może i podświadomie tak jest. Ja przez pierwsze 5 lat swojej działalności – nie posiadając jednocześnie upraw-

nień z zakresu 1 i 2 – mogłem sobie tylko pomarzyć o wykonywaniu całego opracowania mapy do celów projektowych. Nie wspomnę już o zakresie 4, gdzie wielokondygnacyjne budynki i inne obiekty obsługują firemki z zakresem 1. Dzisiaj jednak chciałem podpytać wyłącznie o kwestię map do celów projektowych. Bo obserwuję, że na rynku wytworzyła się jakaś wolnoamerykańka. I pomyślałem, że jest Pan osobą najbardziej odpowiednią, żeby wyjaśnić ten problem.

pozdrawiam

Stanisław ze Szczecina

ws. uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii, które reguluje procedury związane z uzyskiwaniem uprawnień. Ale przepisami tymi nie będziemy się zajmować, bo nie to jest przedmiotem niniejszego artykułu. Założmy więc, że geodeta spełnił wszystkie warunki wymienione w przepisach, zdał egzamin i uzyskał uprawnienia w jednym albo w kilku zakresach wymienionych w *Pgik*.

## ● Co komu wolno

Zajmijmy się teraz wątpliwościami, o których wspomniałem (dziękuję panu Stanisławowi za list). Przyjmijmy, że geodeta A uzyskał uprawnienia z **zakresu 1 geodezyjne pomiary sytuacyjno-wysokościowe, realizacyjne i inwentaryzacyjne**. Może więc wykonywać pomiary i mapy do celów projektowych (mdcp), może tyczyć obiekty budowlane, a także je inwentaryzować. Oczywiście, przy tych wszystkich pracach mogą i pojawią się granice ewidencyjne, ale także granice nieruchomości ustalone według stanu prawnego. Rodzi się jednak pytanie, czy nie mając uprawnień z zakresu 2, można zajmować się granicami? Granicami ewidencyjnymi na pewno tak, ale granicami według stanu prawnego absolutnie nie.

Geodeta B uzyskał uprawnienia z **zakresu nr 2 rozgraniczenia i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych**, czyli może ustalać granice według stanu prawnego w trybie przepisów o rozgraniczaniu nieruchomości, może dokonywać podziałów nieruchomości i sporządzać niezbędną dokumentację. Nie ma tu więc żadnych problemów i wątpliwości oprócz tego, że trzeba posiadać ogromną wiedzę i doświadczenie, aby nie popełnić merytorycznych błędów, o które przy tak złożonej tematyce nietrudno.

Geodeta C uzyskał **uprawnienia nr 4 geodezyjna obsługa inwestycji**. Może więc tyczyć wszelkie budynki i budowle, a także prowadzić obsługę geodezyjną w trakcie budowy np. wieżowców. Przy tego typu obsłudze zetknie się także z granicami nieruchomości. Budynek według obowiązujących przepisów może być usytuowany w odległości co najmniej 4 m od granicy sąsiada (jeśli ma z tej strony otwory okienne lub drzwiowe) albo co najmniej 3 m od granicy (jeśli takich otworów nie ma). Jeżeli warunek ten nie zostanie spełniony, budynek musi być rozebrany. Oczywiście mówimy o granicy według stanu prawnego, a nie ewidencyjnej. Niebezpieczeństwo jest mniejsze, jeśli budynek wznoszony jest dalej od granicy. Natomiast przy tych minimalnych odległościach granicę według sta-

nu prawnego na zlecenie inwestora musi ustalić geodeta z uprawnieniami nr 2.

Geodeta D uzyskał **uprawnienia nr 5 geodezyjne urządzenie terenów rolnych i leśnych**, może więc wykonywać wszelkie opracowania z tego zakresu, a także np. scalenia i wymianę gruntów. Przy dużych arealach gruntów problemy graniczne są mniej dotkliwe, m.in. dlatego że tam przy zakładaniu ewidencji gruntów mierzono wyłącznie granice ewidencyjne. Ale przy siedliskach mogą wystąpić podobne problemy jak na terenach miejskich.

W pozostałych zakresach (nr 3, 6 i 7) problemy, które opisałem, nie występują. To oznacza, że **zagadnienia z zakresu 2 dotyczące ustalania granic według stanu prawnego nieruchomości mogą występować w zakresach 1, 4 i 5**. Najlepsze rozwiązanie jest takie, aby geodeta, który podejmuje się prac z któregoś z tych trzech zakresów, posiadał też uprawnienia z zakresu 2. Wówczas kolizje, które opisałem, zostaną rozwiązane przez tego geodetę. Natomiast geodeta niemający uprawnień z zakresu 2 powinien o tym poinformować zleceniodawcę, który musi dodatkowo zlecić prace związane z granicami według stanu prawnego innemu geodecie, który te uprawnienia posiada.

## ● Ku przestrodze

Niestety, znam przypadki, w których nie zastosowano tej zasady, i skończyły się one znacznymi konsekwencjami finansowymi. W pierwszym z nich wybudowano dom w odległości 4 m od parkanu stanowiącego granicę ewidencyjną sąsiada. Ten zaś, wiedząc, że granica jest błędna, zlecił geodecie z uprawnieniami nr 2 dokonanie rozgraniczenia. Okazało się, że granica prawna znajduje się 1,5 metra bliżej wybudowanego budynku, czyli z 4 m zrobiło się 2,5 m. Cóż, budynek trzeba było rozebrać. Geodeta, który go wytyczył, musiał zgodnie z wyrokiem sądu ponieść koszty swojego błędu. Jeśli miał uprawnienia nr 2, powinien w pierwszej kolejności ustalić granicę według stanu prawnego, a dopiero potem wytyczyć budynek. Jeśli natomiast nie miał takich uprawnień, powinien poinformować właściciela działki, że ten musi zlecić stosowne prace geodecie z uprawnieniami 2.

W kolejnym przypadku duży budynek przeznaczony na działalność handlową miał być zbudowany wzdłuż linii rozgraniczających pasy drogowe w odległości 4 m od tych granic. Geodeta posiadający uprawnienia nr 1 otrzymał zlecenie od inwestora na wykonanie mdcp. Skorzystał przy tym z mapy zasadniczej znajdującej się w PZGiK. Wygląda na to, że o tym, czy granice tej działki są zgodne ze stanem prawnym, nawet nie pomyślał. Nastę-

nie inwestor przekazał mapę projektantowi, który opracował projekt budynku handlowego, przyjmując, że granice pokazane na mdcp są granicami prawidłowymi, czyli ustalonymi według stanu prawnego. Mając gotowy projekt, inwestor wystąpił o pozwolenie na budowę. W związku z tym, że minęły już 2 lata, inwestor temu samemu geodecie powtórnie zlecił wykonanie mdcp, aby się upewnić, czy wszystko jest w porządku. Okazało się jednak, że w tym okresie zaktualizowano ewidencję gruntów, w której granice zostały zmienione. Pech chciał, że inwestor na podstawie projektu opartego na danych z pierwszej mapy wyprodukował już większość elementów budowlanych. Koszt tych elementów wyniósł prawie milion złotych. Inwestor podał geodetę do sądu o zwrot tych pieniędzy. Nie znam dalszych losów tego geodety. Wiem tylko, że choć był on ubezpieczony, firma ubezpieczeniowa uznała, że jeśli popełnił błędy, to nie należy się zwrot kosztów.

Tak naprawdę to 100 procent pewności, że wszystko jest w porządku, dałoby tylko ustalenie przez geodetę z uprawnieniami z zakresu nr 2 granic nieruchomości według stanu prawnego. Granice takie powinny zostać wprowadzone do ewidencji gruntów i na mapę dc. projektowych.

## ● Granice prawne tylko z „dwójką”

Moje wnioski z tych rozważań są więc następujące:

1. Geodeta z uprawnieniami nr 1 nie powinien wykonywać map do celów projektowych, jeśli na mapach tych mają być wykazywane granice nieruchomości ustalone według stanu prawnego.

2. Mapy te powinny być wykonywane przez geodetę z uprawnieniami w obu zakresach (nr 1 i 2) albo przez dwóch geodetów. Praktycznie sprawę można rozwiązać tak, że geodeta z uprawnieniami nr 1 wskaże właścicielowi geodetę z uprawnieniami nr 2, któremu ten zleci prace dotyczące granic według stanu prawnego. Wówczas obaj wykonawcy stworzą mdcp z granicami ustalonymi według stanu prawnego.

Myślę, że warto ostrzec kolegów geodetów przed konsekwencjami nieprzestrzegania zasad wymienionych w punktach powyżej.

**Bogdan Grzechnik**

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),  
rzecznik majątkowy, pośrednik  
w handlu nieruchomościami, twórca stałych  
uprawnień i pierwszy przewodniczący  
Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku,  
pracownik administracji geodezyjnej,  
w tym szczebla centralnego, wykonawca  
wielu prac, współwłaściciel firmy Grunt,  
spółecznik, aktywny działacz SGP i GIG,  
której wiele lat prezesował