



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 12 września 2018 r.

WG-IV.431.34.2018.JM

**Prezydent m. st. Warszawy
Pani Hanna Gronkiewicz-Waltz
pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa**

SPRAWOZDANIE Z KONTROLI

Na podstawie art. 6a ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2, art. 7b ust. 1 pkt 1 oraz art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*¹, a także art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. *o wojewodzie i administracji rządowej w województwie*² w trybie art. 51-52 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej*³, z upoważnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego kontrolerzy: Pani Ewelina Kowalczyk - starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Nadzoru i Katastru Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - oraz Pan Jakub Maziejuk - starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Nadzoru i Katastru Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - przeprowadzili w dniach 24 - 27 lipca 2018 r. kontrolę w trybie uproszczonym o charakterze kontroli doraźnej w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy.

I. TEMAT KONTROLI

Prawidłowość prowadzenia powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, w świetle zarzutów skarżącego Pana ██████████, zawartych w pismach z dnia: 6 grudnia 2017 r., 27 stycznia 2018 r., 6 marca 2018 r., 17 marca 2018 r., 16 kwietnia 2018 r., 18 kwietnia 2018 r., 1 czerwca 2018 r., 11 czerwca 2018 r., 30 czerwca 2018 r.

¹ Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 z późn. zm.

² Dz. U. z 2017 r., poz. 2234 z późn. zm.

³ Dz. U. z 2011 r. nr 185, poz. 1092

II. USTALENIA FORMALNO-PRAWNE

Kierownikiem jednostki kontrolowanej - Urzędu m. st. Warszawy - jest Prezydent m. st. Warszawy Pani Hanna Gronkiewicz-Waltz wykonująca zadania przy pomocy Geodety m. st. Warszawy Pana Tomasza Myślińskiego, które są realizowane w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z siedzibą przy ul. Sandomierskiej 12 w Warszawie.

Zgodnie z § 4 Zarządzenia nr 596/2017 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2017 r. Dyrektor Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy pełni jednocześnie funkcję Geodety m. st. Warszawy. Pan Tomasz Myśliński jest jednak długotrwale nieobecny w pracy, natomiast osobą pełniącą obecnie obowiązki jako Dyrektora Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy jest Pani Jadwiga Wojciechowska (zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej m. st. Warszawy). Z wyjaśnień Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 21 sierpnia 2018 r. (znak BG-O-OP.1710.2.2018.ABI) wynika, iż Geodetą m. st. Warszawy nadal pozostaje Pan Tomasz Myśliński.

Do udzielania informacji, wyjaśnień oraz udostępniania dokumentów podczas kontroli Zastępca Dyrektora Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy Pan Paweł Piechna wskazał Panią Renatę Makowską - Kierownika Działu Ewidencji Materiałów Zasobu w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy - oraz Panią Ewę Gołębiewską - Głównego Specjalistę w Wydziale Postępowań Ewidencyjnych i Rozgraniczeń Nieruchomości Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy.

III. ZAGADNIENIA OBJĘTE KONTROLĄ

Zarzuty Pana ██████████ dotyczyły nieprawidłowości występujących obecnie w ewidencji gruntów i budynków, powstałych, zdaniem Skarżącego, w wyniku przyjęcia (w dniu 20 listopada 1999 r. pod numerem KEM-PrPn-U-3709/99) do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dokumentacji opracowanej w trakcie pracy geodezyjnej wykonanej przez geodetę uprawnionego ██████████, polegającej na podziale nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 5664, ujawnionej wówczas w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56 (obręb nr 4-09-09, dzielnica Targówek m. st. Warszawy, ul. Łodygowa 11). Powyższe opracowanie powstało na potrzeby postępowania podziałowego, wszczętego na wniosek współwłaścicieli ww. nieruchomości. Decyzją nr 275/99 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Burmistrz Gminy Warszawa-Targówek z dnia 2 czerwca 1999 r. (znak AR.8331/UI-158/99/631) ustalił szczegółowe zasady jej podziału. Natomiast decyzją nr 246/99 z dnia 1 grudnia 1999 r. (znak GE-7412/PO/17/98/99/MT/6292) zatwierdzono projekt podziału tej nieruchomości (oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56) na działki o następujących numerach: 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9.

Skarżący zakwestionował również prawidłowość wykonania pracy geodezyjnej przez geodetę uprawnionego ██████████, polegającej na sporządzeniu dokumentacji *„mającej na celu zweryfikowanie prawidłowości wykazania nomenklatury prawnej ujawnionej w operacie ewidencyjnym w działkach ewid. 56/14 i 56/15, 17/8 z obrębu 4-09-09 oraz wykonanie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wykaz zmian danych ewidencyjnych, mającej na celu wydzielenie gruntów o jednorodnych stanach prawnych tj. objętego KW WA3M/00002249/9, KW WA3M/00005664/5 i KW WA3M/00003248/9 oraz oznaczenie pozostałej nieruchomości*

w działkach ewidencyjnych nr 56/14, 56/15 i 17/8 z obrębu 4-09-09”, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25 października 2017 r. pod numerem P.1465.2017.13594. Powyższa praca geodezyjna została zlecona przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, w związku z okolicznością występowania na ww. obszarze gruntów niehipotekowanych.

Mając na uwadze powyższe w okresie objętym kontrolą ocenie i kontroli poddano niżej wymienione opracowania:

1. KEM-PrPn-U-3709/99,
2. P.1465.2017.13594,

Kontroli podlegała również prawidłowość realizacji zadań Prezydenta m. st. Warszawy wynikających z art. 7d pkt 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz § 44 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków⁴, w związku z przyjęciem ww. opracowań do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

IV. USTALENIA KONTROLI I OCENA DZIAŁAŃ ORGANU

Zespołowi kontrolującemu w trakcie czynności kontrolnych przedłożono następującą dokumentację:

- 1) operat KEM PrPn-U-654/48 zawierający „*Plan sytuacyjny reszty nieruchomości pod nazwą hipoteczną Kolonia Świerków*” z dnia 29 grudnia 1948 r., sporządzony przez mierniczego przysięgłego [REDAKTOR],
- 2) operat założenia ewidencji gruntów i budynków KEM PrPn-E-7/63 (ówczesny obręb nr 201),
- 3) operat odnowienia ewidencji gruntów i budynków KEM PrPn-E-37/78 (obręb nr 4-09-09),
- 4) operat techniczny wykonany przez geodetę uprawnionego [REDAKTOR], dotyczący podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 5664, ujawnionej wówczas w ewidencji gruntów jako działka nr 56 (obręb nr 4-09-09, dzielnica Targówek m. st. Warszawy, ul. Łodygowa 11), przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 20 listopada 1999 r. pod numerem KEM-PrPn-U-3709/99,
- 5) operat techniczny wykonany przez geodetę uprawnionego [REDAKTOR], dotyczący sporządzenia dokumentacji „*mającej na celu zweryfikowanie prawidłowości wykazania nomenklatury prawnej ujawnionej w operacie ewidencyjnym w działkach ewid. 56/14 i 56/15, 17/8 z obrębu 4-09-09 oraz wykonanie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wykaz zmian danych ewidencyjnych, mającej na celu wydzielenie gruntów o jednorodnych stanach prawnych tj. objętego KW WA3M/00002249/9, KW WA3M/00005664/5 i KW WA3M/00003248/9 oraz oznaczenie pozostałej nieruchomości w działkach ewidencyjnych nr 56/14, 56/15 i 17/8 z obrębu 4-09-09*”, przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25 października 2017 r. pod numerem P.1465.2017.13594,

⁴ Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 z późn. zm.

- 6) mapę zasadniczą w postaci wektorowej (w systemie GEOMAP) w zakresie obejmującym obszar dawnej działki ewidencyjnej nr 56,
- 7) DEZ (Dziennik Ewidencji Zmian) nr 21/2018 zawierający:
 - a) Pismo (wewnętrzne) Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2018 r. (znak BG-PA-E.6620.1524.2017.EGO), przekazujące Wydziałowi Aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków Dzielnicy Białołęka (IV Dział) część ewidencyjną operatu P.1465.2017.13594 wraz z odpisami ksiąg wieczystych o numerach: WA3M/00005664/5, WA3M/00003248/9 i WA3M/00002249/9, „*celem dokonania aktualizacji w trybie czynności materialno-technicznej*”,
 - b) „*część ewidencyjną*” operatu P.1465.2017.13594,
 - c) odpisy ksiąg wieczystych o numerach: WA3M/00005664/5, WA3M/00003248/9 i WA3M/00002249/9,
 - d) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 marca 2018 r. (znak BG-AE-E-IV.6620.2038.2018.IKO) o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków dotyczących działek ewidencyjnych o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/49, 56/50, skierowane do Wydziału Budżetowo-Księgowego oraz Sądu Rejonowego dla dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (IX Wydział Ksiąg Wieczystych),
- 8) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 3 lipca 2018 r. (znak BG-PA-E-II.6622.31.2018.EGO) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków dla działki ewidencyjnej nr 56/50 z obrębu 4-09-09, położonej na terenie dzielnicy Targówek m. st. Warszawy, dotyczące zmian dokonanych w dniu 29 marca 2018 r. (DEZ 21/2018), skierowane do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m. st. Warszawy (przekazane do wiadomości Burmistrzowi Dzielnicy Targówek Urzędu m. st. Warszawy),
- 9) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2018 r. (znak BG-PA-E-II.6622.35.2018.EGO) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/56, 56/46, 56/47 z obrębu 4-09-09, położonych na terenie dzielnicy Targówek m. st. Warszawy, dotyczące zmian dokonanych w dniu 29 marca 2018 r. (DEZ 21/2018), skierowane do Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „*Partner*” spółka jawna Adam i Grażyna Wiącek,
- 10) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2018 r. (znak BG-PA-E-II.6622.36.2018.EGO) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/57, 56/45, 56/49 z obrębu 4-09-09, położonych na terenie dzielnicy Targówek m. st. Warszawy, dotyczące zmian dokonanych w dniu 29 marca 2018 r. (DEZ 21/2018), skierowane do Spółdzielni Mieszkaniowej „*Osiedle Zacisze*”,
- 11) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 11 lipca 2018 r. (znak BG-PA-E.6621.7.2017.EGO) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/49, 56/50 z obrębu 4-09-09, położonych na terenie dzielnicy Targówek m. st. Warszawy, dotyczące zmian dokonanych w dniu 29 marca 2018 r. (DEZ 21/2018), skierowane do Sądu Rejonowego dla dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (IX Wydział Ksiąg Wieczystych),

12) pismo Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z dnia 23 lipca 2018 r. (znak BG-PN.680.44.2017.AWC), dotyczące odmowy udostępnienia akt podziałowych ówczesnej działki ewidencyjnej nr 56, skierowane do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego.

W ramach prowadzonych czynności kontrolnych Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy udzieliło wyjaśnień dotyczących chronologii i podstaw prawnych wprowadzania zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie działek o archiwalnych numerach: 56/10, 56/11, a także działek wykazanych obecnie w ewidencji gruntów i budynków o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/48, 56/49, 56/50, 56/51.

Przy dokonywaniu oceny działań jednostki kontrolowanej uwzględniono również akta sprawy (WG-I.7220.2.52.2017.JM) prowadzonej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego. Powyższe akta zawierały dokumentację (w tym korespondencję prowadzoną ze Skarżącym) przekazaną przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy pismem z dnia 17 kwietnia 2018 r. (znak BG-PA-E.6621.7.2017.EGO), która w ocenie zespołu kontrolującego była niekompletna, co uniemożliwiało zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

4.1. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania KEM-PrPn-U-3709/99.

W toku prowadzonych czynności kontrolnych dokonano analizy, w wyniku której stwierdzono liczne nieprawidłowości występujące w dokumentacji geodezyjnej związanej z podziałem działki ewidencyjnej o archiwalnym numerze 56 (położonej w obrębie nr 4-09-09, dzielnicy Targówek m. st. Warszawy, ul. Łodygowa 11).

W czasie przyjmowania ww. dokumentacji do zasobu w dniu 20 listopada 1999 r. obowiązywało Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie⁵, którego integralną część stanowił załącznik w postaci wykazu instrukcji technicznych. Zgodnie z § 2 pkt 9 ww. rozporządzenia instrukcje należało stosować przy wykonywaniu wszelkich opracowań geodezyjnych dla celów prawnych, do których należy zaliczyć mapę z projektowanym podziałem nieruchomości.

Według § 11 ust. 2 „Instrukcji technicznej O-3” poszczególne strony operatu technicznego powinny być ponumerowane. Natomiast w przekazanej dokumentacji związanej z opracowaniem KEM-PrPn-U-3709/99 znajdują się strony o zróżnicowanej numeracji lub nieponumerowane w ogóle, co implikuje wniosek, że nie zawiera ona kompletu dokumentów źródłowych. Warto również zauważyć, że jedna ze stron kluczowego dokumentu, tj. wykazu zmian gruntowych, na podstawie którego Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy ujawniło w ewidencji gruntów i budynków działki nr 56/10 i nr 56/11, przedstawiająca stan dotychczasowy dzielonej nieruchomości, różni się od pozostałych kolorem, a także treścią nagłówek poszczególnych kolumn tabeli. Powyższe fakty podważają autentyczność ww. dokumentu i pozwalają przypuszczać, że dołączono go do operatu w późniejszym czasie. Ponadto podpisała go osoba

⁵ Dz. U. z 1999 r. nr 30, poz. 297

nieuprawniona, tj. „w/z S. Krassowska”, wykorzystując pieczęć imienną geodety uprawnionego [REDACTED].

Należy również zauważyć, że miary i współrzędne punktów granicznych wykazane w dokumencie o nazwie „Szkic linii rozgraniczających ul. Łodygowej, proj. ul. Korsarskiej, ul. Uznamskiej”, nie są tożsame z danymi zawartymi m.in. na mapie z projektem podziału. Ponadto, zarówno w wykazie zmian gruntowych, jak i bliżej nieokreślonym dokumencie, przypominającym wstępny projekt podziału przedmiotowej działki, pojawiają się działki ewidencyjne nr 56/10 i nr 56/11. Natomiast w pozostałych dokumentach, takich jak protokół przyjęcia przebiegu granic, szkic do obliczeń czy mapa z projektem podziału, ww. działki są oznaczone jako „dz. ew. 56-cz.”. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na wyżej wymieniony protokół, w którym na stronie tytułowej wpisano datę „4.10.1999” (w sposób nietrwały - ołówkiem), natomiast pod szkicem przyjętych granic, przy podpisach poszczególnych osób znajduje się data „4.11.99” (utrwalona długopisem). Warto również wskazać, że w protokole widnieje podpis tylko jednego z trzech współwłaścicieli dzielonej nieruchomości - Pana [REDACTED]. Mając na uwadze całość zgromadzonej w sprawie dokumentacji (w tym brak zwrotnych poświadczeń odbioru wezwań do stawienia się na gruncie), należy uznać, że Pan [REDACTED] - jako współwłaściciel ww. nieruchomości nie został powiadomiony o czynnościach przyjęcia przebiegu jej granic.

Kolejne nieścisłości stanowią daty na mapie z projektem podziału (sporządzonej w dniu 3 listopada 1999 r.) oraz na szkicach z pomiaru (z dnia 18 listopada 1999 r.). Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że ww. mapa powstała zarówno przed wykonaniem tych szkiców, jak i okazaniem stronom zainteresowanym granic na gruncie.

Po wnikliwej analizie zgromadzonych materiałów zespół kontrolujący stwierdził, że opracowanie KEM-PrPn-U-3709/99 zostało sporządzone w sposób nieprawidłowy, bez należytej staranności i rzetelności, niezgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa. Ponadto ww. opracowanie nie zawiera następujących dokumentów (wymaganych zgodnie z załącznikiem nr 6 obowiązującej wówczas „Instrukcji technicznej O-3”):

- 1) zwrotnych poświadczeń odbioru wezwań do stawienia się na gruncie,
- 2) dzienników pomiaru szczegółów sytuacyjnych,
- 3) sprawozdania technicznego,
- 4) badania księgi wieczystej nr 5664, w której była oznaczona działka ewidencyjna nr 56,
- 5) wypisu z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr 56,
- 6) obliczeń współrzędnych punktów osnowy pomiarowej i punktów granicznych.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że w operacie odnowienia ewidencji gruntów i budynków (KEM PrPn-E-37/78) wykazano rozbieżność powierzchni działki nr 56 według stanu prawnego (30727 m²) względem stanu ewidencyjnego (zmieniającego się w wyniku kolejnych obliczeń w następujący sposób: 31349 m², 31365 m², 31378 m²), która wynosiła odpowiednio 622 m², 638m² i 651 m².

W czasie wykonywania podziału przedmiotowej nieruchomości obowiązywało Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu⁶. Zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia, do opracowania projektu podziału

⁶ Dz. U. z 1998 r. nr 25, poz. 130

granice nieruchomości podlegającej podziałowi należało przyjąć według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić - według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości. W rozpatrywanym przypadku istniała możliwość określenia granic według stanu prawnego, tj. ujawnionego w księdze wieczystej nr 5664, założonej na podstawie „*Planu sytuacyjnego działu II reszty nieruchomości pod nazwą hipoteczną Kolonia Świerków (...) z projektowanym podziałem*” z dnia 25 października 1949 r., sporządzonego przez mierniczego przysięgłego [REDAKTOR], w wyniku którego powstały następujące działki hipoteczne:

- 1) nr 1 o powierzchni 3,1852 ha, która pozostała w księdze wieczystej nr 2249,
- 2) nr 2 (nr 56 nadany w trakcie zakładania ewidencji gruntów i budynków) o powierzchni 3,0727 ha, dla której założono księgę wieczystą nr 5664,
- 3) nr 3 o powierzchni 3,0452 ha, dla której założono księgę wieczystą nr 3248,
- 4) „droga” o powierzchni 0,0996 ha, która również pozostała w księdze wieczystej nr 2249.

Geodeta uprawniony [REDAKTOR] przyjął powierzchnię przedmiotowej nieruchomości zgodnie ze stanem prawnym, natomiast granice według stanu uwidocznionego w ewidencji gruntów i budynków, która nie uwzględniała ww. planu. Tym samym należy stwierdzić, że położenie punktów granicznych wschodniej części ówczesnej działki ewidencyjnej nr 56 „*dopasowano*” do powierzchni tej działki, przyjętej według stanu prawnego. W ten sposób powstał na tym obszarze grunt niehipotekowany, tj. działka nr 56/10, którą wykonawca ujawnił jedynie w wykazie zmian gruntowych. Na mapie z projektowanym podziałem oznaczono ją bowiem jako „56-cz.”, nie określając dla niej współrzędnych punktów granicznych. W przedmiotowym opracowaniu całkowicie pominięto § 7 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, który obligował wykonawcę do sporządzenia na powyższą okoliczność wykazu synchronizacyjnego.

W związku z powyższym zespół kontrolujący stwierdził, że nieprawidłowości występujące obecnie w ewidencji gruntów i budynków powstały wskutek przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego opracowania KEM-PrPn-U-3709/99, sporządzonego niezgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami.

4.2. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania P.1465.2017.13594.

Powyższe opracowanie miało na celu wydzielenie gruntów o jednorodnych stanach prawnych, tj. objętych w księgach wieczystych nr WA3M/00002249/9, WA3M/00005664/5, WA3M/00003248/9, oraz oznaczenie pozostałej części nieruchomości w działkach ewidencyjnych nr 56/14, nr 56/15 i nr 17/8. W ocenie zespołu kontrolującego ww. opracowanie zostało wykonane w sposób prawidłowy, jednakże z niniejszymi uchybieniami.

Na wstępie należy zauważyć, że geodeta uprawniony [REDAKTOR] szczegółowo opisała w sprawozdaniu technicznym nieprawidłowości występujące w ewidencji gruntów i budynków, wskazując na błędy występujące w dokumentacji dotyczącej jej założenia. Odnosząc się do „*Planu sytuacyjnego działu II reszty nieruchomości pod nazwą hipoteczną Kolonia Świerków (...) z projektowanym podziałem*” z dnia 25 października 1949 r., sporządzonego przez mierniczego przysięgłego [REDAKTOR], stwierdziła, iż „*dz. hip. droga, która była opisana w KW WA3M.00002249/9, (...) była ściśle określona miarami szer. 5,00 x dł. 198,93 m i bezpośrednio dotykała od zachodu do dz. hip. nr 2 (...), od wschodu do dz. hip. nr 3 (...), od północy do dz. hip. nr 1 (...) i od południa do drogi z Zacisza do Ząbek*”. Pomimo powyższych

ustaleń w wykazie zmian danych ewidencyjnych wykazano grunt niehipotekowany oznaczający go jako działki nr 56/48 i nr 56/51.

Należy również zwrócić uwagę, iż w wyniku podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 5664, ujawnionej wówczas w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56, powstały m.in. działki o numerach: 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/8, dla których założono nowe księgi wieczyste. Natomiast działki o numerach: 56/6, 56/7, 56/9, przejęte przez ówczesną Gminę Warszawa-Targówek pod drogi publiczne, jako jedyne pozostały w księdze wieczystej dzielonej nieruchomości (aktualny nr WA3M/00005664/5). Przeprowadzona przez zespół kontrolujący analiza aktualnej (numerycznej) mapy zasadniczej na przedmiotowym obszarze, względem opracowanych numerycznie granic działki hipotecznej nr 2, wykazała, iż działka ewidencyjna nr 56/50 znajduje się na jej obszarze. Mając na względzie powyższe okoliczności wprowadzenie zmian podmiotowych dotyczących tej działki w ewidencji gruntów i budynków winno nastąpić poprzez wydanie decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 24 ust. 2b pkt 2 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

Ponadto geodeta uprawniony [REDAKTOR] słusznie zauważyła, zarówno w piśmie z dnia 22 sierpnia 2017 r. skierowanym do Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, jak również w sprawozdaniu technicznym, że przedmiotowe opracowanie „nie wyczerpuje w całości oraz nie prostuje i nie załatwia wszystkich błędów występujących w EGiB w działkach sąsiadujących z przedmiotowymi działkami ewid. 56/14, 56/15, 17/8”, w związku z czym „odrębnym opracowaniem należałoby prawidłowo wprowadzić granice prawne działek hip. 1,2,3 i „droga” w granicach działu II o pow. 9 ha 4027 m² wykazanego na „Planie sytuacyjnym reszty nieruchomości pod nazwą hipoteczną Kolonia Świerków” przyjętym do PZGiK pod nr KEM 4.09.08-1/48 i prawidłowo rozliczyć stan prawny w pozostałych działkach wykazanych w EGiB”. Pani [REDAKTOR] wskazała również, że „należałoby się zastanowić nad wprowadzeniem korekty do mapy KEM 4.09.09-83/99 (KEM PrPn-U-3709/99) i mapy nr P.1465.2016.16318, polegającej na prawidłowym rozliczeniu nieruchomości, na podstawie uprzednio poprawionej ewidencji gruntów i sprostowania zapisów dotyczących tych map”.

Pomimo powyższych okoliczności Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy nie podjęło w tym zakresie żadnych działań mających na celu wyeliminowanie nieprawidłowości występujących w ewidencji gruntów i budynków, wskazanych przez ww. geodetę.

4.3. Ocena prawidłowości realizacji zadań Prezydenta m. st. Warszawy wynikających z art. 7d pkt 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz § 44 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Pismem z dnia 26 lutego 2016 r. (znak BG-UE-E-IV.6621.6765.2015.AGR) Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy poinformowało Pana [REDAKTOR], iż „na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa Targówek nr 246/99 z dnia 01.12.1999 r. oraz zgodnie z opracowaniem geodezyjnym nr ewidencyjny KEM-PrPn-U-3709/99 (kopia fragmentów opracowania w załączeniu) przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 20.11.1999 r. z dawnej działki nr 56 z obrębu 4-09-09 wydzielono m.in. dawne działki ewidencyjne nr 56/5 (pow. 0,0175 ha) i 56/10 (pow. 0,1393 ha) z obrębu 4-09-09 oraz obecna działka ewidencyjna nr 56/11 z obrębu 4-09-09”. Natomiast z pisma z dnia

16 lutego 2017 r. (znak BG-UE-E-IV.6621.818.2017.AGR) wynika, że dawne działki ewidencyjne nr 56/10 i 56/11 zostały wydzielone „zgodnie z wykazem zmian gruntowych stanowiących integralną część ww. opracowania geodezyjnego (...)”, ale nie zostały wymienione w ww. decyzji (zatwierdzającej podział nieruchomości) oraz w akcie notarialnym (umowie zniesienia współwłasności nieruchomości), gdyż „nie stanowiły części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW 5664, których dotyczyły ww. dokumenty”. Wskazano jednocześnie, że „dawna działka nr 56/10 z obrębu 4-09-09 została ujawniona z urzędu (...)” zgodnie z opracowaniem KEM-PrPn-U-3709/99 „wraz z ujawnieniem w operacie ewidencji gruntów i budynków zmian wynikających z ww. decyzji (...) tj. w dniu 01.02.2000 r. (zaś w informatycznej bazie dane te zostały ujawnione w dniu 05.02.2001 r.)”.

Wobec niespójności powyższych wyjaśnień zespół kontrolujący zwrócił się do Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy o wskazanie w sposób precyzyjny podstaw prawnych zmian wprowadzonych w ewidencji gruntów i budynków w tym zakresie. Podrozdziały 4.3.1 oraz 4.3.1 niniejszego sprawozdania przedstawiają wyjaśnienia udzielone przez ww. organ, a także ocenę zespołu kontrolującego dotyczącą prawidłowości dokonywania zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie działek o archiwalnych numerach: 56/10, 56/11, a także działek wykazanych obecnie w ewidencji gruntów i budynków o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/48, 56/49, 56/50, 56/51.

4.3.1. Ocena prawidłowości działań Prezydenta m. st. Warszawy w związku z przyjęciem opracowania KEM PrPn-U-3709/99 do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W zakresie dotyczącym ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków dawnych działek nr 56/10 i nr 56/11 poinformowano, iż „podstawę wprowadzenia zmiany stanowił § 30 ust. 1-3 Rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17.12.1996r. w sprawie egib, bowiem ujawnienie decyzji administracyjnej nr 246/99 zatwierdzającej podział wymagało wykazania w ewidencji wszystkich działek wymienionych w wykazie zmian gruntowych wykonanego w ramach mapy do proj. podziału KEM-Pr-Pn-U-3709/99. Z niniejszej mapy sytuacyjnej KW 5664 z projektowanym podziałem wynika, że działka 56/10 o pow. 1393m² została wydzielona z działki 56 jako część KW 2249 - dz. droga (wschodnia część daw. działki 56), zaś dz. 56/11 o pow. 104 m² jako dz. ew. 56 - cz. KW 3292 (zachodnia część daw. działki 56)”.

W ocenie zespołu kontrolującego ww. przepisy nie miały zastosowania w rozpatrywanym przypadku. Przytoczony przepis (§ 30 ust. 3 ww. rozporządzenia) w sposób wyraźny wskazywał, iż „zmian w ewidencji dokonuje się na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, a także innych aktów normatywnych”. Potwierdzenie tej okoliczności stanowił art. 23 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*⁷, obowiązujący na dzień 1 lutego 2000 r., zgodnie z którym podstawę wprowadzania zmian danych ewidencyjnych stanowiły odpisy prawomocnych decyzji, orzeczeń i aktów notarialnych. Decyzja administracyjna zatwierdzająca podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 5664 nie obejmowała działek nr 56/10 i nr 56/11. Wykaz zmian gruntowych nie stanowił również aktu normatywnego, o którym mowa powyżej. Wykazanie w ewidencji gruntów

⁷ Dz. U. z 1989 r. nr 30, poz. 163

i budynków tych działek winno więc nastąpić w trybie określonym w § 30 ust. 4 ww. rozporządzenia, według którego „wprowadzenie zmian na podstawie dokumentów nie wymienionych w ust. 3 oraz sprostowanie błędów i omyłek w ewidencji odbywa się w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego”. Przyjęcie do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego opracowania KEM-PrPn-U-3709/99, sporządzonego z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa, obligowało organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków do podjęcia czynności określonych ww. przepisem, tj. wszczęcia postępowania administracyjnego mającego na celu ujawnienie tych działek w ewidencji gruntów i budynków.

Ponadto zespół kontrolujący stwierdził brak kompletności dokumentacji związanej z powyższym opracowaniem. W odpowiedzi na pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego z dnia 29 marca 2018 r. (znak WG-I.7220.2.52.2017.JM), Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, pismem z dnia 17 kwietnia 2018 r. (znak BG-PA-E.6621.7.2017.EGO), poinformowało, że zgłoszenie pracy geodezyjnej i protokół jej kontroli stanowiły materiały zasobu przejściowego, które zgodnie z § 7 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. *w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu*⁸ traciły przydatność użytkową po upływie trzech lat od chwili przyjęcia do zasobu i podlegały wyłączeniu. Należy jednak zwrócić uwagę na § 8 i 9 ww. rozporządzenia, a także § 41 „Instrukcji technicznej O-4”, gdzie ściśle określono procedurę wyłączenia materiałów zasobu, a zniszczenie tych dokumentów mogło nastąpić jedynie na podstawie zezwolenia właściwego archiwum państwowego, co powinno być udokumentowane w protokole zniszczenia. Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy nie przedstawiło jednak ww. dokumentu.

4.3.2. Ocena prawidłowości działań Prezydenta m. st. Warszawy w związku z przyjęciem opracowania P.1465.2017.13594 do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W zakresie dotyczącym podstawy ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków aktualnych działek o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/48, 56/49, 56/50, 56/51 (wprowadzonych zmianą DEZ nr 21/2018) Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy wskazało na „art. 24 ust. 2a pkt 1b oraz 2b pkt 1d ustawy Prawo geodezyjne w związku z § 9 ust. 2 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.201r. *w sprawie egib*”. Ponadto poinformowano, że „zmiany podmiotowe do wydzielonych działek zostały wprowadzone wadliwie, stąd wszczęto postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego wpisy podmiotowe zostaną usunięte, w postępowaniu tym zostanie również ustalone jakie wpisy podmiotowe powinny być wykazane w miejsce obecnych”.

W ocenie zespołu kontrolującego ww. przepisy również nie miały zastosowania w rozpatrywanym przypadku. DEZ nr 21/2018 zawierał bowiem następujące dokumenty:

- a) Pismo (wewnętrzne) Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2018 r. (znak BG-PA-E.6620.1524.2017.EGO), przekazujące Wydziałowi Aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków Dzielnicy Białołęka (IV Dział) część

⁸ Dz. U. z 1999 r. nr 49, poz. 493

ewidencyjną operatu P.1465.2017.13594 wraz z odpisami ksiąg wieczystych o numerach: WA3M/00005664/5, WA3M/00003248/9 i WA3M/00002249/9, „celem dokonania aktualizacji w trybie czynności materialno-technicznej”,

- b) „część ewidencyjną” operatu P.1465.2017.13594,
- c) odpisy ksiąg wieczystych o numerach: WA3M/00005664/5, WA3M/00003248/9 i WA3M/00002249/9,
- d) zawiadomienie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 marca 2018 r. (znak BG-AE-E-IV.6620.2038.2018.IKO) o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków dotyczących działek ewidencyjnych o numerach: 17/56, 17/57, 56/45, 56/46, 56/47, 56/49, 56/50, skierowane do Wydziału Budżetowo-Księgowego oraz Sądu Rejonowego dla dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (IX Wydział Ksiąg Wieczystych).

Wymienione powyżej dokumenty nie mają związku z przytoczonymi przepisami prawa. Zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Przedmiotowe opracowanie P.1465.2017.13594 nie dotyczyło jednak podziału nieruchomości, a jedynie wyodrębnienia działek gruntu o jednorodnych stanach prawnych. W rozpatrywanym przypadku należało więc wskazać § 9 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹.

Z kolei art. 24 ust. 2a pkt 1b ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* stanowi, iż informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4 ww. ustawy. Zgodnie z art. 24 ust. 2b pkt 1d ww. ustawy, wskazanym przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, aktualizacja informacji zwartej w ewidencji gruntów i budynków nastąpiła w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej. Z przedłożonych wyjaśnień wynika zatem, że dokumentem stanowiącym podstawę wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków była ostateczna decyzja administracyjna, co jest sprzeczne ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją, tj. pismem (wewnętrznym) Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2018 r. (znak BG-PA-E.6620.1524.2017.EGO) oraz zawiadomieniem Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 marca 2018 r. (znak BG-AE-E-IV.6620.2038.2018.IKO), które zostało ponadto wystosowane z rażącym naruszeniem § 49 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zespół kontrolujący stwierdził

⁹ Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.

również, że postępowanie administracyjne dotyczące aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków w zakresie przedmiotowych działek ewidencyjnych zostało wszczęte dopiero w dniach 3-11 lipca 2018 r. poprzez skierowanie zawiadomień do stron zainteresowanych. Ustalono, że o wszczęciu ww. postępowania nie poinformowano dotychczasowego właściciela i władającego działką nr 17/8, a także władających działkami nr 56/14 i nr 56/15 (w tym [REDAKTED]), co stanowi rażące naruszenie art. 9, 10 i 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 *Kodeks postępowania administracyjnego*¹⁰. Ponadto w ocenie zespołu kontrolującego organ prowadzący postępowanie powinien wystosować jedno zawiadomienie (obejmujące wszystkie przedmiotowe działki), które należało skierować (według rozdzielnika) do każdej ze stron tego postępowania. Dokonane zmiany dotyczyły zarówno zmian przedmiotowych, jak i podmiotowych, w związku z czym zawiadomienia winny zawierać zestawienie odpowiednich danych ewidencyjnych przed zmianą i po zmianie, tj. wszystkie działki gruntu wykazane w opracowaniu P.1465.2017.13594.

Ponadto, poza kwestią braku faktycznych podstaw prawnych ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków, należy zwrócić uwagę na niespójność między datą ujawnienia przedmiotowych zmian w części graficznej bazy danych ewidencji gruntów i budynków (30 marca 2018 r.) a datą zawiadomienia (29 marca 2018 r.) o tych zmianach Sądu Rejonowego dla dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (IX Wydział Ksiąg Wieczystych). Zaistniała okoliczność wskazuje, iż ww. organ zawiadomiono o zmianach faktycznie niedokonanych.

V. ZALECENIA DOTYCZĄCE REALIZACJI ZADAŃ OBJĘTYCH KONTROLĄ

Dokonane ustalenia stanowią podstawę do wystosowania wobec Prezydenta m. st. Warszawy zaleceń pokontrolnych mających na celu prawidłową realizację obowiązków wynikających z art. 7d pkt 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* i § 44 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Mając na uwadze stwierdzone nieprawidłowości wnoszę o podjęcie działań zmierzających do ich wyeliminowania poprzez:

- 1) weryfikację (w trybie administracyjnym) prawidłowości wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków (w zakresie dawnych działek nr 56/14, 56/15 i nr 17/8) dokonanych „w trybie czynności materialno-technicznej” w dniu 29 marca 2018 r. (DEZ nr 21/2018),
- 2) zobligowanie wykonawcy opracowania P.1465.2017.13594 do usunięcia występujących w nim nieprawidłowości polegających na wykazaniu gruntu niehipotekowanego (działki nr 56/48 i nr 56/51) oraz zlecenie pracy geodezyjnej polegającej na wydzieleniu jednorodnych stanów prawnych na całym obszarze dawnej działki ewidencyjnej nr 56 (opracowanie P.1465.2017.13594 dotyczyło jedynie jej wschodniej części), w związku z koniecznością utrzymania operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi (§ 44 pkt 2 ww. rozporządzenia),
- 3) wprowadzanie zmian w ewidencji gruntów i budynków w drodze decyzji administracyjnej w przypadkach, o których mowa w niniejszym sprawozdaniu, w związku z art. 24 ust. 2b pkt 2 ww. ustawy,

¹⁰ Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.

- 4) zawiadamianie o zmianach faktycznie dokonanych w ewidencji gruntów i budynków w sposób określony w § 49 ww. rozporządzenia,
- 5) wprowadzenie stosownych adnotacji w dokumentach ilustrujących zasób, tj. księgach ewidencyjnych, kartotekach dokumentów geodezyjnych, szkicach przeglądowych i wykazach zawartości odnoszących się do nieprawidłowo wykonanej dokumentacji (KEM-PrPn-U-3709/99).

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 52 ust 5 ustawy *o kontroli w administracji rządowej* kierownik jednostki kontrolowanej w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania ma prawo przedstawić do niego stanowisko, co nie wstrzymuje jednak realizacji ustaleń kontroli. Ponadto zobowiązuję Panią Prezydent m. st. Warszawy do przekazania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego sprawozdania z kontroli, pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń albo innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Informuję również, że w ramach postępowania wyjaśniająco-kontrolnego prowadzonego pod sygnaturą WG-I.7220.2.52.2017.JM, w związku z nieprawidłowościami opisanymi w podrozdziale 4.1 *Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania KEM-PrPn-U-3709/99* niniejszego sprawozdania, skierowano zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa wynikającego z art. 270 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks karny*¹¹ do Komisariatu Policji dla dzielnicy Warszawa – Targówek.

Z up. Wojewody Mazowieckiego

Sebastian Bala

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego i Kartograficznego

¹¹ Dz. U. z 2018 r., poz. 1600 t.j.