



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 8 kwietnia 2019 r.

WG-IV.431.36.2018.EKU

**Pan  
Jan Żychliński  
Starosta Warszawski Zachodni**

### **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 /Dz. U z 2017 r. poz. 2101 ze zm./, art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie /Dz. U. z 2015 r. poz. 525/, w trybie art. 11-57 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej /Dz. U. z 2011 r. Nr 185 poz. 1092/, z upoważnienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego kontrolerzy: [REDAKTOR] główny specjalista w Oddziale Nadzoru i Katastru Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie i [REDAKTOR] inspektor wojewódzki w Oddziale Nadzoru i Katastru Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, przeprowadziły w dniach od 7 sierpnia 2018 r. do 12 sierpnia 2018 r. kontrolę w trybie uproszczonym o charakterze kontroli doraźnej w Starostwie Powiatowym Warszawskim Zachodnim.

#### **I. TEMAT KONTROLI**

Prawidłowość prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, w świetle zarzutów skarżącego Pana [REDAKTOR]  
[REDAKTOR]

## II. USTALENIA FORMALNO – PRAWNE

Kierownikiem jednostki kontrolowanej Starostwa Powiatowego Warszawskiego Zachodniego z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, w czasie trwania kontroli, był Pan Jan Żychliński Starosta Powiatu Warszawskiego Zachodniego wybrany Uchwałą Nr I/4/2014 Rady Powiatu Warszawskiego Zachodniego z dn. 27 listopada 2014 r.

## III. ZAGADNIENIA OBJĘTE KONTROLNĄ

Kontroli podlegała prawidłowość realizacji zadań Starosty Warszawskiego Zachodniego związanych z weryfikacją przez organ, zgodnie z art. 12b ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>1</sup>, opracowania geodezyjnego przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 4 stycznia 2018 r. pod nr P.1432.2018.55. dotyczącego sporządzenia mapy z projektem podziału nieruchomości nr 773 położonej w obrębie Stare Babice, gmina Stare Babice, powiat warszawski zachodni przez geodetę uprawnionego [REDAKTOWANE], kierującego pracą zgłoszoną przez firmę DOM-GEO Geodezja Nieruchomości Budownictwo Dominik Marchliński.

## IV. USTALENIA KONTROLI I OCENA DZIAŁAŃ ORGANU

Zespołowi kontrolującemu w trakcie czynności kontrolnych przedłożono następującą dokumentację:

- 1) BAB-E-2/63 – operat pomiarowy dla obrębu Stare Babice Tom I,
- 2) BAB-E-2/65 – operat pomiarowy dla obrębu Stare Babice Tom II,
- 3) BAB-E-2/75 – operat regulowania własności gospodarstw rolnych obrębu Stare Babice,
- 4) BAB – E-2/80 – operat kontroli ewidencji gruntów w obrębie Stare Babice,
- 5) BAB-680/85 – operat z podziału działki nr 658/1 położonej w obrębie Stare Babice, gmina Stare Babice na działki nr 658/6 i 658/7,
- 6) BAB-E-34/89 - operat kontroli ewidencji gruntów, w wyniku której doszło do przeniechania działki nr 658/6 na nr 773 w obrębie Stare Babice,
- 7) BAB-E-1/63 - operat pomiarowy dla obrębu Babice Nowe

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 z późn. zm.

- 8) BAB-E-73 - operat regulowania własności gospodarstw rolnych obrębu Babice Nowe,
- 9) BAB-E-1/80 - operat kontroli ewidencji gruntów w obrębie Babice Nowe, w wyniku której doszło do przenieumerowania działki nr 221/3 oraz części działki nr 192 na działkę nr 144 w obrębie Babice Nowe,
- 10) BAB-E-36/89 - operat kontroli ewidencji gruntów w obrębie Babice Nowe
- 11) P.1432.2018.55 – operat podziału działki nr 773 w obrębie Stare Babice

1. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania nr P.1432.2018.55 przyjętego do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Powiecie Warszawskim Zachodnim w dniu 4 stycznia 2018 r.

Opracowanie dotyczyło sporządzenia mapy z projektem podziału nieruchomości położonej w powiecie Warszawskim Zachodnim, gminie Stare Babice, obręb Stare Babice, działka nr 773.

W celu wykonania pracy wykorzystano:

- operaty ewidencji gruntów obrębu Stare Babice:
  - KEM S.BAB-E-2/63 – operat pomiarowy z założenia ewidencji,
  - KEM S.BAB-E-2/65 – operat pomiarowy z założenia ewidencji,
  - KEM S.BAB-E-2/75 – regulowanie własności gospodarstw rolnych,
  - KEM S.BAB-E-34/89 – kontrola ewidencji gruntów (wykorzystano współrzędne punktów granicznych),
- operaty ewidencji gruntów obrębu Babice Nowe:
  - KEM S.BAB-E-1/63 - operat pomiarowy z założenia ewidencji,
  - operat z projektem podziału działki nr 658/1 KEM S.BAB-M-680/85

Z treści sprawozdania technicznego wykonawca pracy dokonując analizy materiałów źródłowych stwierdził: „*niezgodność przebiegu granic działek ewidencyjnych w obecnie funkcjonującym operacie egib w stosunku do przebiegu tych granic w operacie ewidencji gruntów KEM S.BAB-E-2/75 (...), brak zgodności przebiegu granic działki ewidencyjnej 658/1 w archiwalnym operacie jednostkowym mapy z projektem podziału KEM S.BAB-M-680/85 z dokumentami oznaczenia granic nieruchomości w AWZ PGB-on-4511/BaS-142/75 (działka ewidencyjna nr 658/1)*”

Pozostałe materiały archiwalne udostępnione przez Starostę Warszawskiego Zachodniego w celu wykonania zgłoszonej pracy w ocenie wykonawcy prac nie wymagały wykorzystania.

W ocenie kontrolujących udostępnione i wykorzystane materiały powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pozwalały na rzetelne wykonanie zgłoszonej pracy geodezyjnej.

Szczegółową analizę wykorzystanych materiałów archiwalnych wykonawca przedstawił w sposób graficzny na szkicu podstawowym zawierającym :

- przebieg granic działki 658/1 (obecnie działka 773 i 774) wyznaczony na podstawie operatu KEM S.BAB-E-2/65 -operat pomiarowy z założenia ewidencji,
- przebieg granic wyznaczony na podstawie operatu KEM S.BAB-E-2/75 – regulowanie własności gospodarstw rolnych, powierzchnia działki 658/1 wyznaczona przez wykonawcę wyniosła 0,2341 ha (w operacie KEM S.BAB-E-2/75- 0,24 ha),
- przebieg granic wyznaczony przez wykonawcę na podstawie operatu KEM S.BAB-M-680/85 – podział działki, powierzchnia działki 658/6 (obecnie 773) wyniosła 0,15 ha i była zgodna z powierzchnią wykazaną w operacie KEM S.BAB-M-680/85. Granice przedstawione na szkicu podstawowym, pokrywają się z istniejącym ogrodzeniem.

W wyniku kontroli stwierdzono, że wykonawca pracy przyjął do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości granicę działki 773 w oparciu o dane pochodzące z operatu pomiarowego założenia ewidencji gruntów nr KEM S.BAB-E-2/65, z operatu pomiarowego dotyczącego regulowania własności gospodarstw rolnych KEM S.BAB-E-2/75, oraz operat z projektu podziału działki nr 658/1 nr KEM S.BAB-M-680/85 – w zakresie projektowanych granic działki. Wykonawca pracy nie wykorzystał przyjętej protokolarnie granicy zewnętrznej działki nr 658/1 (obecnie działka 773 i 774) z operatu KEM S.BAB-M-680/85 mimo, że stan użytkowania i powierzchnia działki pokrywały się ze stanem wykazanym w operacie podziałowym. Nie wyjaśnił też w sprawozdaniu technicznym przyczyn jego nieuwzględnienia.

Należy podkreślić, że w wyniku podziału (operat nr KEM S.BAB-M-680/85) działki nr 658/1 o powierzchni 0,24 ha powstały działki 658/6 (obecnie działka nr 773) o powierzchni 0,15 ha i działka nr 658/7 (obecnie działka nr 774) o powierzchni 0,09 ha. Powierzchnia działki 658/1 wykazana w operacie nr KEM S.BAB-M-680/85 była zgodna z powierzchnią działki 658/1 wykazaną w operacie KEM S.BAB-E-2/75 – regulowanie własności gospodarstw rolnych.

W wyniku opracowania geodezyjnego dotyczącego projektu podziału działki wpisanego do ewidencji materiałów zasobu pod nr P.1432.2018.55, wykonawca dokonał zmian powierzchni działki nr 773 z 0,1502 na 0,1697 ha, bez zachowania trybu aktualizacji egib określonego przepisami.

2. Ocena prawidłowości realizacji zadań wynikających z art. 12 b ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne związanych z weryfikacją i przyjęciem opracowania nr P.1432.2018.55 do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Starosta w wyniku weryfikacji operatu w dniu 28 listopada 2017 r. stwierdził szereg nieprawidłowości pod względem kompletności i prawidłowości wykonania pracy geodezyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami tj.:

- „Uwagi na mapie,
- Brak podpisu geodety uprawnionego na dokumentach operatu technicznego,
- Brak w protokole granicznym nr KW w punkcie I protokołu, brak badań KW dla nieruchomości sąsiednich,
- Nr operatu E-1/63 w pochodzeniu punktów granicznych w wykazie współrzędnych różny niż na szkicach podstawowych E-2/63,
- Nie dotrzymany termin doręczenia zawiadomienia Pani [REDAKTOWANE] oraz Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE],
- Brak podpisu geodety uprawnionego na protokole granicznym,
- Brak zaznaczenia w protokole granicznym jakie czynności geodeta wykonuje – wyznaczenie punktów granicznych czy wznowienie znaków granicznych”.

W protokole ponownej weryfikacji z dnia 15 grudnia 2017 r. wykazano błędy:

- „Nadal uwagi na mapie – nie opisano rozbieżności powierzchni na mapie z projektem podziału,

- Nadal nie uzupełniono wszystkich KW dla działek w protokole wyznaczenia punktów granicznych w punkcie I.-a dz. 145/1, 136/5?
- Nadal brak badań KW dla działek sąsiednich – dz. 145/1, 136/5”

Przedstawiając powyższe, mając na uwadze nieprawidłowości dotyczące poprawności zawiadomienia stron o czynnościach wyznaczenia punktów granicznych działki nr 773, organ stwierdził że wykonawca pracy nie dotrzymał terminu doręczenia zawiadomienia Pani [REDAKTOWANE] oraz Państwa [REDAKTOWANE] tym samym naruszył zapis art. 44 ustawy Kodeks Postępowania administracyjnego<sup>2</sup>. Należy podkreślić, że to art. 32 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne normuje sposób zawiadomienia stron zainteresowanych czynnościami wyznaczenia punktów granicznych, o których mowa w art. 39 ww. ustawy. Tym samym organ nieprawidłowo wskazał naruszony przepis prawa.

Mimo nieprawidłowego zawiadomienia Pani [REDAKTOWANE] stawiała się na gruncie, natomiast Państwo [REDAKTOWANE] nie stawili się na gruncie – co zostało opisane w protokole wyznaczenia punktów granicznych z dnia 17 października 2017 r. Ponadto w wyniku kontroli przez tutejszy organ stwierdzono, że wykonawca pracy w protokole z wyznaczenia punktów granicznych opisał, że Pan [REDAKTOWANE], Pani [REDAKTOWANE], Pan [REDAKTOWANE] stawili się na gruncie, pomimo braku podpisów ww. osób w protokole. Wykonawca nie opisał przyczyn braku podpisów obecnych osób podczas wyznaczania punktów granicznych

W przedmiotowej kontroli stwierdzono również, że organ dokonując weryfikacji nie wykazał nieprawidłowości w analizie materiałów źródłowych jak i zakresu ich wykorzystaniu przez wykonawcę. Wykonawca wyznaczył punkty graniczne w oparciu o opracowanie z założenia ewidencji gruntów i budynków (KEM S.BAB-E-2/65) oraz opracowanie z regulowania własności gospodarstw rolnych (KEM S.BAB-E-2/75) w zakresie granic zewnętrznych działki, pomijając granice ustalone protokolarnie w wyniku podziału wykonanego w 1985 r (KEM S.BAB-M-680/85), powodując zmianę w powierzchni działki nr 773, dla której założona jest Księga Wieczysta nr WA1P/00050674/7 w oparciu o umowę przekazania gospodarstwa rolnego z dn. 30 maja

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.

1989 r. AWZ PBG-on-4511/BaS-142/75, a jako informacje o mapach będących podstawą oznaczenia granic nieruchomości wykonawca wskazał wyrys z mapy ewidencyjnej KEM S.BAB-E-2/75, oraz mapa z projektem podziału KEM S.BAB-M-680/85 (omyłkowo wpisano w Protokole badania księgi wieczystej nr KEM S.BAB-M-680/83).

Organ dokonując weryfikacji nie odniósł się do nieprawidłowego trybu przyjęcia granic zastosowanego przez wykonawcę pracy tj. §6 ust.1 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości<sup>3</sup>. Wykonawca sporządził w dniu 17 listopada 2017 r. protokół przyjęcia granic bez zawiadomienia zainteresowanych stron, gdzie oznaczenie działki ujawnionej w ewidencji gruntów było inne aniżeli wynika z zapisów Księgi Wieczystej. Ponadto powierzchnia działki ujawniona w ewidencji gruntów i w Księdze Wieczystej była różna od powierzchni działki przyjętej przez geodetę do podziału.

W wyniku kontroli operatu tutejszy organ stwierdził również, że w wykazie zmian gruntowych stanowiącym treść mapy z projektem podziału sporządzonej 30 października 2017 r., geodeta wykazał jako stan dotychczasowy ujawniony w ewidencji gruntów i budynków powierzchnię działki nr 773 jako 0,1697 ha, gdzie w rejestrze ewidencji gruntów powierzchnia wynosi 0,1502ha.

Na podstawie udostępnionych do kontroli dokumentów stwierdzono, że zmiany powierzchni działki nr 773 w ewidencji gruntów i budynków dokonano w dniu 18 stycznia 2018 r. w oparciu o Decyzję Wójta Gminy Stare Babice Nr 8/RGiGN/18 z dnia 15 stycznia 2018 r. tj. po dacie przyjęcia przedmiotowego opracowania do zasobu.

Pomimo uwagi organu weryfikującego opracowanie dotyczącej nieprawidłowego zawiadomienia stron, opisanego w protokole wyznaczenia punktów granicznych nieobecności Państwa [REDAKTOWANE], jak również braku powtórnego wezwania stron i wyznaczenie dla nich nowego terminu wyznaczenia punktów granicznych, organ dokonując powtórnej weryfikacji dokumentacji przekazanej przez wykonawcę w dniu 29 grudnia 2017 r., w protokole z dn. 4 stycznia 2018 r. stwierdził usunięcie usterek wymienionych w protokole weryfikacji z dn. 21 grudnia 2017 r. W wyniku powtórnej weryfikacji pominięto również fakt, że wykonawca nie wyjaśnił

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 268, poz. 2663

w protokole braku podpisów osób, które stawily się na gruncie (szczegółowo opisano w pkt.IV.1).

Mając na uwadze opisane nieprawidłowości należy stwierdzić, że weryfikacja operatu nr P.1432.2018.55 przed jego przyjęciem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, została wykonana nierzetelnie co spowodowało ujawnienie błędnych danych w ewidencji gruntów i budynków.

W wyniku powyższych zaniedbań został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego operat wykonany z naruszeniem przepisów z dziedziny geodezji i kartografii.

#### V. ZALECENIA DOTYCZĄCE REALIZACJI ZADAŃ OBJĘTYCH KONTROLĄ

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, na podstawie stwierdzonej nieprawidłowej weryfikacji operatu nr P.1432.2018.55, mając na uwadze zapisy art.40 ust.4 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, zaleca niezwłocznie podjęcie działań wynikających z zapisów § 27 ust.1 Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego<sup>4</sup> poprzez:

- 1) zamieszczenie stosownych adnotacji w dokumentach ilustrujących zasób powstałych w wyniku opracowania nr P.1432.2018.55, tj. księgach ewidencyjnych, kartotekach dokumentów geodezyjnych, szkicach przeglądowych i wykazach zawartości, odnoszących się do nieprawidłowo wykonanej dokumentacji,
- 2) powołanie komisji do przeprowadzenia oceny przydatności użytkowej operatu nr P.1432.2018.55, przyjętego do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, mającej na celu wyłączenie z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego operatu sporządzonego z naruszeniem przepisów obowiązujących w geodezji i kartografii,
- 3) niezwłocznie podjęcie działań mających na celu ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków prawidłowego przebiegu granicy pomiędzy obrębem Stare Babice a obrębem Babice Nowe zmienionej przedmiotowym opracowaniem w trybie określonym w art. 24 ust. 2a pkt. 1d ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*,

---

<sup>4</sup> Dz.U. z 2013 r poz. 1183



zgodnie z którym informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z wykrycia błędnych informacji.

Ponadto zalecam zwracać szczególną uwagę podczas weryfikacji opracowań geodezyjnych, w wyniku których następują zmiany w ewidencji gruntów skutkujące zmianą przebiegu granic, w zakresie prawidłowości stosowanego trybu przyjęcia / ustalenia granic działek, sporządzania protokołów granicznych, terminowości i prawidłowości zawiadamiania stron, poprawności dokonywania analizy materiałów źródłowych znajdujących się w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 52 ust. 5 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej kierownik jednostki kontrolowanej w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania sprawozdania ma prawo przedstawić do niego stanowisko; nie wstrzymuje to realizacji ustaleń kontroli. Ponadto zobowiązuję Pana Starostę 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.

Z up. Wojewody Mazowieckiego

*Sebastian Bała*  
Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru  
Geodezyjnego i Kartograficznego