



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 23 kwietnia 2019 r.

WG-IV.431.49.2018.JM

**Pan  
Rafał Trzaskowski  
Prezydent m. st. Warszawy  
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 /Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm./, a także art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie /Dz. U. z 2017 r., poz. 2234 ze zm./ 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: Pan ██████████ - starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Nadzoru i Katastru Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie oraz Pani ██████████ - starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Geodezji i Kontroli Wydziału Geodezji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - przeprowadzili od dnia 26 listopada 2018 r. do dnia 7 grudnia 2018 r. kontrolę w trybie uproszczonym o charakterze kontroli doraźnej w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

#### I. TEMAT KONTROLI

Zgodność wykonania opracowań geodezyjnych mających wpływ na zmianę danych ewidencyjnych w obszarze nieruchomości, stanowiącej własność Pani ██████████ w świetle zarzutów zawartych w załącznikach do pisma Głównego Geodetę Kraju z dnia 10 września 2018 r. (znak NG-OSG.053.131.2018.JP) oraz w pismach Pani ██████████

przekazanych do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w dniach 17, 18 i 27 września 2018 r.

## II. USTALENIA FORMALNO-PRAWNE

Kierownikiem jednostki kontrolowanej - Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy - jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy Pan Rafał Trzaskowski wykonujący zadania przy pomocy Geodety Miasta Stołecznego Warszawy, które zadania realizowane są w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z siedzibą przy ul. Sandomierskiej 12, w Warszawie.

Zgodnie z § 4 Zarządzenia nr 596/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 marca 2017 r. Dyrektor Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pełni jednocześnie funkcję Geodety Miasta Stołecznego Warszawy. Z udostępnionych przez jednostkę kontrolowaną dokumentów wynika, że w trakcie wykonywania czynności kontrolnych funkcję Geodety Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie umowy o pracę z dnia 16 sierpnia 2004 r. pełnił Pan Tomasz Myśliński - długotrwale nieobecny w pracy.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy [https://bip.warszawa.pl/Menu\\_podmiotowe/biura\\_urzedu/BG/default.htm](https://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/biura_urzedu/BG/default.htm) osobą pełniącą obowiązki Dyrektora Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w czasie nieobecności Geodety Miasta Stołecznego Warszawy jest Pani ██████████.

Jako koordynatora do udzielania informacji, wyjaśnień oraz udostępniania dokumentów podczas kontroli, Pani ██████████ wskazała Pana ██████████ - Naczelnika Wydziału Aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

## III. ZAGADNIENIA OBJĘTE KONTROLĄ

Główny Geodeta Kraju, pismem z dnia 10 września 2018 r. (znak NG -OSG.053.131.2018.JP), w celu załatwienia sprawy zarekomendował *„przeprowadzenie kontroli zgodności wykonania opracowań geodezyjnych mających wpływ na zmianę danych ewidencyjnych w obszarze nieruchomości, stanowiącej własność Pani ██████████, mając w szczególności na względzie wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy wynikami tych opracowań a stanem archiwalnym lokalnego układu odniesień przestrzennych, w szczególności dokonanych transformacji i uwzględnienia faktu zmian w układzie odniesień współrzędnych, wywołanych zniszczeniami II Wojny Światowej. Należy mieć na względzie, iż Zainteresowana od roku 1977 jest właścicielem nieruchomości w granicach ustalonych i udokumentowanych w roku 1932, czyli ponad 40 lat.*

*Proszę o zbadanie w postępowaniu wyjaśniająco-kontrolnym, także pozostałych kwestii podniesionych przez Zainteresowaną tj. opieszałość organu prowadzącego egib w przywróceniu stanu sprzed wprowadzonej zmiany, wynikającej z wadliwie sporządzonych dokumentów geodezyjnych. Badaniu należy poddać w szczególności operat geodety uprawnionego Marcina Zawady z 2004 r. (według Zainteresowanej: - przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w 2009 r., operat geodety uprawnionego [REDAKTOWANE], operat modernizacji egib z 2008 r., w tym sposób rozpatrzenia zastrzeżeń Zainteresowanej złożonych do przeprowadzonej modernizacji egib, przez Konsorcjum MPG sp. z o. o. w Łodzi, BGiIT sp. z o. o. w Giżycku, PUG sp. z o. o. w Częstochowie, w szczególności podstawę prawną nałożenia na właściciela nieruchomości obowiązku sfinansowania przywrócenia pierwotnych zapisów w egib oraz korekty granic – pismo konsorcjum do Delegatury Biura Geodezji i Kartografii z dn. 20 sierpnia 2008 r. – zał.1 do protokołu ze spotkania w dniu 4 września 2018 r. Ponadto zachodzi potrzeba dokonania analizy skutków prawnych dokonanych operatem KEM 3.11.18-23/86, który w ocenie Firmy Usługowej Land Map mgr inż. Marcin Zawada, powinien stanowić podstawę ujawnienia zmian położenia punktów granicznych – zał.2 do protokołu ze spotkania. Jak wnosi Zainteresowana, analizie pod kątem spełnienia standardów w dziedzinie geodezji i kartografii należy poddać także operat rozgraniczeniowy z 2015 r., wykorzystywany zdaniem Zainteresowanej w aktualnym postępowaniu sądowym – zał.3 do protokołu ze spotkania”.*

#### IV. USTALENIA KONTROLI I OCENA DZIAŁAŃ ORGANU

Zespołowi kontrolującemu, w trakcie czynności kontrolnych, przedłożono na płycie CD kopie następujących dokumentów (potwierdzonych podpisem kwalifikowanym):

- 1) operaty techniczne przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerami: KEM 31118-23/86, KEM 31118-72/04, 31118-116/07, PrPd-E-79/08, P.1465.2015.12388,
- 2) akt notarialny Rep. Nr.A.IV-378/88 z dnia 13 stycznia 1988 r., akt notarialny Rep. A.Nr.IV -11423/91 z dnia 6 września 1991 r.,
- 3) rejestr gruntów obrębu 3-11-18 (DER 375/74 - tom I) w zakresie działek nr 22/5 i nr 30/1,
- 4) zawiadomienie o zmianie nr 29/2005 z dnia 11 lipca 2005 r. w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer dotyczącej ujawnienia własności działki nr 22/5, wraz z dokumentami będącymi podstawą tej zmiany (w tym wniosek Pani [REDAKTOWANE]),
- 5) zawiadomienie o zmianie nr 45/2007 z dnia 19 listopada 2007 r. w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer dotyczącej użytku gruntowego i założenia kartoteki budynków, wraz z dokumentami będącymi podstawą tej zmiany,

- 6) zawiadomienie o zmianie nr 6/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. w obrębie 1-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer. Podstawą zmiany był operat techniczny nr DER 32-3090/06 dotyczący modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu 3-11-18 w dzielnicy Warszawa-Wawer,
- 7) uproszczony wypis z rejestru gruntów dla jednostki rejestrowej G.35 w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer,
- 8) wybrane przez zespół kontrolujący dokumenty dotyczące Pani ██████████ wchodzące w skład akt postępowania administracyjnego prowadzonego pod sygnaturą nr BG-PA-E.6620.126.2013.EST.

#### 4.1. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania KEM 31118-23/86.

Powyższe opracowanie dotyczyło pracy geodezyjnej (zgłoszonej pod numerem DER 140/85) polegającej na sporządzeniu mapy sytuacyjnej do celów prawnych „terenu położonego w m. st. Warszawie dzielnicy Praga południe przy ul. Szalejowej”, który zgodnie z decyzją nr 680/85 „WUAiOŚ” Urzędu m. st. Warszawy o ustaleniu lokalizacji inwestycji z dnia 15 maja 1985 r. został przeznaczony pod budowę osiedla domów jednorodzinnych Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Międzylesie” przy Centrum Zdrowia Dziecka. Dokumentację sporządzoną w ramach tego opracowania przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 12 listopada 1986 r. Podział ww. terenu został zatwierdzony decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Praga-Południe z dnia 14 września 1987 r. (znak WG-I/8415/85/87), w wyniku którego powstały m.in. działki ewidencyjne o numerach: 22/5 i 30/1, wchodzące w skład nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 8489.

W okresie wykonywania ww. pracy geodezyjnej obowiązywało Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, rozgraniczania i podziału nieruchomości /Dz. U. z 1985 r. nr 47, poz. 238/. Zgodnie w przepisami § 8 ust. 3 ww. rozporządzenia, po opracowaniu projektu podziału wykonawca winien wyznaczyć na gruncie granice projektowanych działek i dokonać utrwalenia punktów granicznych. Ze zgromadzonej dokumentacji brak jest danych umożliwiających określenie granic działek projektowanych, co wskazuje na brak wykonania czynności o których mowa powyżej. Powyższe pozwala uznać, że nie wywiązano się z obowiązku wynikającego z § 9 pkt 3 ww. rozporządzenia. W dokumentacji wchodzącej w skład tego opracowania wykazano bowiem współrzędne punktów granicznych jedynie dla zewnętrznych granic obszaru przeznaczonego pod ww. inwestycję, tj. dla punktów

oznaczonych jako: O, P, Q, R, S, T, U. Nie obliczono natomiast pozostałych współrzędnych punktów granicznych ani nie zamieszczono miar pozwalających na odtworzenie ich położenia.

W związku z powyższym zespół kontrolujący stwierdził, że opracowanie KEM 31118-23/86 wykonano z naruszeniem ww. przepisów.

#### 4.2. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania KEM 31118-72/04.

Opracowanie KEM 3.11.18-72/04 (przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 23 lutego 2004 r.) dotyczyło pracy geodezyjnej (zgłoszonej pod numerem DER 2210/03 przez Warszawskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne S.A.) polegającej na sporządzeniu mapy do celów sądowych. Podział nieruchomości (uregulowanych w księgach wieczystych o podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe z dnia 17 lipca 2009 r. (sygn. akt I Co 281/09).

Oceniając prawidłowość wykonania tego opracowania należy zwrócić uwagę m.in. na § 6 ust. 1 Rozporządzenia 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. z 1998 r. nr 25, poz. 130/, którego treść brzmiała następująco: *„do opracowania projektu podziału granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić - według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości”*.

Z informacji zawartych w protokole przyjęcia przebiegu granic sporządzonym w dniu 6 listopada 2003 r. w oparciu o przepisy ww. rozporządzenia wynika, że granice zewnętrzne obszaru podlegającego podziałowi w zakresie dotyczącym wschodniej granicy nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej 8489 (punkty oznaczone jako: b, c, f) przyjęto według stanu prawnego uwidocznionego w opracowaniu KEM 3.11.18-23/86. Wykonawca, opisując w protokole przebieg przyjętych granic (w zakresie dotyczącym ww. linii granicznej), wskazał, że *„przebiega do punktu g położonego na zewnętrznej krawędzi ogrodzenia stanowiącego trójgranicę (...) następnie wzdłuż tegoż ogrodzenia i ściany budynku gospodarczego dobiega do punktu b”*. Powyższy opis nie jest jednak spójny, zarówno ze szkicem stanowiącym integralną część ww. protokołu, jak również opracowaną mapą sytuacyjną do celów sądowych, gdyż granica wykazana na tych dokumentach nie przebiega po ścianie budynku gospodarczego. Natomiast wykaz współrzędnych punktów granicznych wchodzący w skład tego opracowania wskazuje, iż granice zewnętrzne obszaru podlegającego podziałowi (w tym wschodnia granica ww. nieruchomości) zostały przyjęte według trwającej wówczas pracy geodezyjnej (polegającej na modernizacji ewidencji gruntów i opracowaniu numerycznej mapy zasadniczej) zgłoszonej przez Okręgowe Przedsiębiorstwo

Geodezyjne i Kartograficzne „GEOMAP” Spółka z o.o. w dniu 7 stycznia 2002 r. pod numerem DER 26/02, ostatecznie nie przekazanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (w zakresie dotyczącym obrębu 3-11-18), co wskazuje na naruszenie przepisów § 36 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków /Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz. 454/ zgodnie z którym „*przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego*”. W związku z powyższym wykonawca opracowania KEM 3.11.18-72/04 winien pozyskać dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie, w sposób określony w § 37-39 ww. rozporządzenia.

Przytoczone powyżej okoliczności świadczą o tym, że źródłem danych o położeniu punktów granicznych przyjętych w tym opracowaniu była „*ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej bez wykorzystania wyników geodezyjnych pomiarów terenowych*”. Taka metoda pozyskania danych o położeniu punktów granicznych nie pozwalała uzyskać dokładności określonej w § 15 ust. 1 obowiązującej wówczas instrukcji technicznej G-4 Pomiary sytuacyjne i wysokościowe, którą, zgodnie z § 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. z 1999 r. nr 30, poz. 297), należało stosować przy wykonywaniu wszelkich opracowań geodezyjnych dla celów prawnych (w tym mapy do celów sądowych). Treść § 10 ust. 3 ww. instrukcji także wskazywała, że „*w przypadku dokonywania pomiaru granic działek, których przebieg nie został uprzednio ustalony, należy przed przystąpieniem do pomiaru dokonać ustalenia granic zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami*”.

W związku z powyższym zespół kontrolujący stwierdził, że opracowanie KEM 31118-72/04 wykonano z naruszeniem obowiązujących wówczas przepisów w dziedzinie geodezji i kartografii.

#### 4.3. Ocena prawidłowości sporządzenia opracowania PrPd-E-79/08.

Opracowanie PrPd-E-79/08 (przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 maja 2008 r.) dotyczyło pracy geodezyjnej polegającej na modernizacji ewidencji gruntów i budynków położonych w obrębie 3-11-18 dzielnicy Wawer m. st. Warszawy, zgłoszonej w dniu 3 listopada 2006 r. pod numerem DER 3090/2006 przez Konsorcjum: Miejskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne Spółka z o.o. w Łodzi - Partner Główny Biuro Geodezji i Informacji

Terenowej Spółka z o.o. w Giżycku - Partner Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych Spółka z o.o. w Częstochowie – Partner. W ramach rozpatrywania zastrzeżeń zainteresowanych stron do projektu operatu opisowo-kartograficznego w dniu 8 sierpnia 2008 r. sporządzono protokół „okazania” przebiegu granic pomiędzy działką ewidencyjną nr 30/1 a działkami sąsiednimi. Jako sposób ustalenia granic tej działki wskazano operat „ewidencji gruntów nr KEM:Pr.Płd.-E-.....” oraz operat jednostkowy KEM 3.11.18-23/86. Wykonawca prac modernizacyjnych, przy piśmie z dnia 20 sierpnia 2008 r. skierowanym do Delegatury Biura Geodezji i Katastru w dzielnicy Warszawa -Wawer, dotyczącym umowy BG/13/08 z dnia 26 lutego 2008 r., poinformował ww. organ, iż okazane granice zostały ustalone na podstawie opracowań jednostkowych KEM 3.11.18-23/86 oraz KEM 3.11.18-72/04. Odnosząc się do zarzutów Pani ██████████ stwierdził, że „wszelkie czynności formalno-prawne mające na celu przywrócenie zapisów w dokumentach własności oraz korektę granic na gruncie pozostają w gestii właściciela nieruchomości i tylko na jego wniosek oraz koszt mogą zostać przeprowadzone”, w związku z czym „wykonujący prace związane z modernizacją ewidencji gruntów nie ma odpowiedniej delegacji prawnej”.

Przywołane powyżej opracowania (KEM 3.11.18-23/86 i KEM 3.11.18-72/04) nie obejmowały jednak czynności ustalenia przebiegu granic przedmiotowych działek ewidencyjnych o numerach: 22/5 i 30/1, a zawarte w nich dane nie pozwalały na odtworzenie ich położenia z odpowiednią dokładnością, tym samym takie stwierdzenie należy uznać za niesłuszne. W rozpatrywanym przypadku wykonawca winien postąpić zgodnie z § 82 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz. 454), zgodnie z którym, jeżeli „brak jest danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych”, wówczas „ustalenia granic i pomiaru punktów załamania linii granicznych działek ewidencyjnych dokonuje się w trakcie kompleksowej modernizacji ewidencji”. Należy zauważyć, że dane dotyczące przebiegu granic ww. działek nie odpowiadały obowiązującym wówczas standardom technicznym, a dotychczasowe współrzędne punktów granicznych określono w trakcie pracy geodezyjnej zgłoszonej pod numerem DER 26/02 (dotyczącej modernizacji ewidencji gruntów i opracowania numerycznej mapy zasadniczej), ostatecznie nie przekazanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (w zakresie dotyczącym obrębu 3-11-18). W związku z powyższym należało pozyskać te dane w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie, w sposób określony w § 37-39 ww. rozporządzenia (wykonawca opracowania KEM 3.11.18-72/04 również zaniechał tych czynności). Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na „dziennik robót geodezyjnych i kartograficznych” stanowiący element sprawozdania technicznego wchodzącego w skład opracowania PrPd-E-79/08, w którym odnotowywano uzgodnienia pomiędzy wykonawcą modernizacji a organem prowadzącym

ewidencję gruntów i budynków. W dniu 8 stycznia 2007 r. uzgodniono m.in., że „w przypadku weryfikacji przebiegu granic działek ewidencyjnych opisanych na punktach pochodzących z digitalizacji” należało uwzględnić stan faktyczny stwierdzony na gruncie.

Mając na uwadze powyższe zespół kontrolujący stwierdził, że wykonawca nie dokonał ww. czynności, a także nie wziął pod uwagę zaleceń zawartych w § 52 ust. 2 pkt 1 i § 118 ust. 4 instrukcji technicznej G-5 Ewidencja gruntów i budynków, wprowadzonej zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z dnia 3 listopada 2003 r. w sprawie wytycznych techniczno-organizacyjnych dotyczących prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. Nie wykonano bowiem szczegółowej analizy źródłowych danych ewidencyjnych, o których mowa w § 52 ust. 3 ww. instrukcji, w szczególności w zakresie dokładności zbiorów współrzędnych punktów granicznych, a także przydatności materiałów znajdujących się m.in. w archiwum państwowym - „Plan pomiaru kolonii (...) wsi Zastów (...)” wykonany w dniu 16 sierpnia 1932 r. przez mierniczego przysięgłego [REDAKTOWANE]. Nie podjęto również działań pomiarowo-obliczeniowych mających na celu korektę i optymalizację dokładności danych niespełniających obowiązujących wówczas standardów technicznych, o których mowa w § 72 ust. 2 ww. instrukcji.

#### 4.4. Analiza pozostałej dokumentacji związanej z opracowaniem KEM 31118-116/07 i P.1465.2015.12388.

W trakcie kontroli poddano analizie pozostałe opracowania (mające znaczenie w przedmiotowej sprawie) o następujących numerach: KEM 31118-116/07 i P.1465.2015.12388.

Opracowanie KEM 31118-116/07 dotyczyło pracy geodezyjnej (zgłoszonej pod numerem DER 1089/07 przez MS-GEO Biuro Obsługi Geodezyjno-Kartograficznej) polegającej na inwentaryzacji budynku mieszkalnego, aktualizacji pozostałej treści mapy zasadniczej (ogrodzenia, fragmentu budynku gospodarczego) oraz sporządzeniu wykazu zmian gruntowych (w zakresie użytków gruntowych). W sprawozdaniu technicznym wchodzącym w skład tego opracowania zamieszczono następującą informację: „nie ustalano granic nieruchomości z uwagi na brak danych w operacie ewidencji gruntów KEM 3.11.18-E-38/77”.

Z kolei opracowanie P.1465.2015.12388 dotyczyło pracy geodezyjnej polegającej na rozgraniczeniu nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej WA6M/00008489/6 (oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 30/1 położona w obrębie 3-11-18 dzielnicy Wawer m. st. Warszawy) z nieruchomością, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta (oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 28/1 położona w ww. obrębie). Dokumentacja sporządzona w ramach tego opracowania przez geodetę uprawnionego [REDAKTOWANE] została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 7 września 2015 r.



Prezydent m. st. Warszawy, decyzją nr 29/2016 z dnia 3 lutego 2016 r. (znak BG-PA-R.68030.21.103.2010.RRZ), orzekł o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego prowadzonego dotychczas w trybie administracyjnym i przekazaniu sprawy z urzędu do sądu, wskazując, że *„zebrane dowody są niewystarczające do jednoznacznego określenia przebiegu granicy”*. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, rozpatrując odwołanie Pani ██████████ z dnia 12 marca 2016 r., decyzją z dnia 5 kwietnia 2016 r. (znak KOC/1617/Go/16) utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy.

Geodeta upoważniony przez Prezydenta m. st. Warszawy do wykonania czynności ustalenia przebiegu spornej granicy dokonał szczegółowej analizy materiałów, o której mowa w § 8 pkt 2 Rozporządzenia 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/, uwzględniając dokumentację określoną w rozdziale 2 Rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic ww. rozporządzenia, w tym *„Plan pomiaru kolonii (...) wsi Zastów (...)”* wykonany w dniu 16 sierpnia 1932 r. przez mierniczego przysięgłego ██████████, znajdujący się w Archiwum Państwowym m. st. Warszawy. Podjęte próby ustalenia położenia spornych punktów granicznych, m.in. na podstawie odtworzonych szczegółów sytuacyjnych mających znaczenie dla określenia przebiegu granic, nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. W związku z powyższym stwierdzono brak możliwości jednoznacznego ustalenia przebiegu granicy będącej przedmiotem sporu, uznając jednocześnie obecnie wykazany (według modernizacji - PrPd-E-79/08) w ewidencji gruntów i budynków przebieg tej granicy za najbardziej prawdopodobny, z uwagi m.in. na fakt, że dostępne dokumenty pomiarowe nie dają wystarczających podstaw do ich podważenia. Mając na względzie zaistniałe okoliczności geodeta uprawniony ██████████ postąpił w sposób określony w § 15 ww. rozporządzenia.

4.4 Ocena prawidłowości aktualizacji operatu ewidencyjnego w zakresie działek nr 30/1 i nr 22/5 położonych w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer.

W pisemnych wyjaśnieniach Pana ██████████ przesłanych za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 19 grudnia 2018 r. wskazano, że *„BGiK nie ma operatu założenia ewidencji gruntów w związku z czym nie możemy odnieść się do dokumentacji w nim zawartej. Dla terenu obejmującego aktualne działki ewid. nr 22/5 i 30/1 z obrębu 3-11-18 w archiwum EGiB znajduje się najstarszy operat ewidencyjny przyjęty do pzgik pod nr KEM-PrPd-E-38/77, który powstał po odnowieniu ewidencji, natomiast nie zachowały się obowiązujące wcześniej operaty ewidencyjne. BG-PA nie ma wiedzy kiedy i na podstawie jakich materiałów została założona ewidencja”*.

W rejestrze gruntów dla obrębu 3-11-18 (DER 375/74 - tom I) w pozycji nr 68 wykazana była działka nr 22 o pow. 0,1224 ha (jako użytek gruntowy - „dr”), położona przy ul. Szalejowej, a jako władającego gruntem wpisano Zarząd Dróg i Mostów m. st. Warszawy Rejon Praga Południe. Z kolei w pozycji nr 35 powyższego rejestru gruntów wykazana była działka nr 30/1 o pow. 0,0619 ha, w której wykazano użytek gruntowy RVI, a jako właściciela wpisano [REDAKTOWANE]. Ponadto w tej pozycji (nr 35) w rubryce „Nr wykazu dowodów zmian” zamieszczono adnotacje o treści „1/88” i „5/91”.

Zgodnie z treścią § 64 załącznika do zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów /M.P. z 1969 r., Nr 11, poz. 98/ *wprowadzenia zmian do operatu ewidencji gruntów dokonuje się na podstawie ostatecznych decyzji właściwego organu; właściwy organ obowiązany jest zawiadomić osoby zainteresowane o decyzji powziętej w sprawie wpisu zmian dokonanych z urzędu, jak również o odmowie wpisu zmian zgłoszonych przez strony; decyzja pozytywna dla strony może być zakomunikowana ustnie przy spełnieniu warunków określonych w art. 11 ust. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

W trakcie czynności kontrolnych jednostka kontrolowana nie udostępniła decyzji właściwego organu dotyczącej wprowadzenia zmian do operatu ewidencji gruntów (zmiany nr 1/88 i nr 5/91). Udostępniono natomiast akt notarialny Rep. Nr.A.IV-378/88 z dnia 13 stycznia 1988 r. (z zamieszczoną adnotacją o treści „1/88”) dotyczący umowy zniesienia współwłasności i akt notarialny Rep. A.Nr.IV-11423/91 z dnia 6 września 1991 r. (z zamieszczoną adnotacją o treści „5/91”) dotyczący umowy darowizny. Przedmiotem umowy zniesienia współwłasności, jak wynika z treści § 1 aktu notarialnego Rep. Nr.A.IV-378/88, była zabudowana nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 8489, położona we wsi Zastów, gm. Wawer oznaczona jako działka nr 20 o pow. 1378,43 m<sup>2</sup>.

W powyższym akcie wskazano, że przy jego sporządzaniu przedłożono:

- a) prawomocną decyzję Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa – Praga – Południe z dnia 14 września 1987 r. (znak WG -I.8415/85/87) zatwierdzającą podział opisanej w § 1 aktu notarialnego Rep. Nr.A.IV -378/88 nieruchomości, z której wynika, że tworzone działki nr 22/5 i nr 22/7 przeznaczone są pod komunikację, zaś działki nr 30/1 i nr 30/2 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna,
- b) mapę wpisaną do składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w Warszawie w dniu 12 listopada 1986 r. za nr KEM.3.11.18-23/86.

Zgodnie z § 2 aktu notarialnego Rep. Nr.A.IV-378/88 [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] w imieniu własnym oraz w imieniu męża [REDAKTOWANE] dokonują zniesienia

współwłasności opisanej w § 1 przedmiotowego aktu notarialnego nieruchomości bez żadnych spłat i dopłat w ten sposób, że [REDAKTOR] nabywają na własność działki nr 30/2 i nr 22/7 o łącznej pow. 628 m<sup>2</sup>, zaś [REDAKTOR] nabyła własność działki nr 30/1 i nr 22/5 o łącznej pow. 750 m<sup>2</sup>.

W udostępnionym przez kontrolującego rejestrze gruntów obrębu 3-11-18 (DER 375/74 - tom I) w pozycji nr 35 w zakresie działki nr 30 nie wprowadzono zmian danych wynikających z decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa -Praga-Południe z dnia 14 września 1987 r. (znak WG-I.8415/85/87).

Umową darowizny, zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A.Nr.IV-11423/91 z dnia 6 września 1991 r., [REDAKTOR] darowała nieruchomość objętą księgą wieczystą nr 8489 położoną w Warszawie (dzielnicy Praga-Południe) przy ul. Szalejowej, składającą się z niezabudowanej działki nr 30/1 o pow. 619 m<sup>2</sup> oraz działki nr 22/5 o pow. 131 m<sup>2</sup> stanowiącej teren przeznaczony pod poszerzenie ulicy, córce [REDAKTOR].

Z treści *Zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków* wynika, że w obrębie 3-11-18 jednostki ewidencyjnej Warszawa-Wawer wprowadzono zmianę nr 29/2005 z dnia 11 lipca 2005 r. na podstawie wniosku Pani [REDAKTOR] z dnia 5 lipca 2005 r. W dokumentach będących podstawą powyższej zmiany, oprócz wniosku Pani [REDAKTOR], zamieszczono odpis z księgi wieczystej nr 8489 z dnia 5 lipca 2005 r. i operat KEM-3.11.18-23/86. Przedmiotowa zmiana polegała na wpisaniu Pani [REDAKTOR] w jednostce rejestrowej G.154 jako właściciela działki nr 22/5 o pow. 0,0131 ha (dr), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 8489, oraz wpisaniu Miasta Stołecznego Warszawy jako władającego powyższą działką. *Zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków* otrzymał organ podatkowy i wnioskodawca Pani [REDAKTOR].

W ocenie zespołu kontrolującego zmiana 29/2005 z dnia 11 lipca 2005 r. została dokonana niezgodnie z przepisami prawa tj. § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w *sprawie ewidencji gruntów i budynków*/ Dz. U. z 2001 r., nr 38, poz. 454/, ponieważ działka nr 22/5 została wykazana w jednostce rejestrowej G.154 gdzie oprócz właściciela Pani [REDAKTOR] wpisano Miasto Stołeczne Warszawy jako władającego powyższą działką tj. niezgodnie ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej KW 8489. Zgodnie z powyższym § 13 *działki położone w granicach jednego obrębu, wchodzące w skład jednej nieruchomości, tworzą jednostkę rejestrową gruntów*.

Z treści zawiadomienia o zmianie nr 45/2007 w obrębie 3-11-18 jednostki ewidencyjnej Warszawa-Wawer wynika, że na wniosek z dnia 7 maja 2007 r. i operat techniczny nr KEM 3.11.18 -116/07 dotyczący inwentaryzacji budynku, w jednostce rejestrowej G.35 założono kartotekę

budynku oraz dokonano zmian użytku gruntowego na „B”. Do powyższego zawiadomienia jako dokumenty będące podstawą tej zmiany dołączono część ewidencyjną operatu technicznego sporządzonego w wyniku inwentaryzacji budynku usytuowanego na działce nr 30/1 położonej przy ul. Szalejowej w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer. Kontrolującym nie udostępniono jednak wniosku z dnia 7 maja 2007 r. Brak również informacji o tym jakie podmioty zostały zawiadomione o dokonanych zmianach w ewidencji gruntów i budynków.

Z zawiadomienia o zmianie nr 6/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. w obrębie 3-11-18 jednostki ewidencyjnej Warszawa-Wawer wynika, że na podstawie operatu geodezyjnego DER 32-3090/06 dotyczącego modernizacji bazy (etap II) – import tabeli użytkowników w jednostce rejestrowej G.35, w której Pani ██████████ wykazana jest jako właściciel działki nr 30/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 8489, dokonano zmian użytków gruntowych i zmiany powierzchni działki nr 30/1. W wyjaśnieniach dołączonych do powyższej zmiany wskazano, że *„zmiana DEZ 6/2008 z dnia 21.02.2008 r. została dokonana w trakcie przeprowadzonej modernizacji ewidencji gruntów i budynków, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjno - kartograficznego w dniu 09.05.2008 r. pod numerem Pr.Pd.-E-79/08”*. Do powyższego zawiadomienia dołączono kopie dokumentów wchodzących w skład operatu modernizacyjnego, dotyczące działek nr 22/5 i nr 30/1 położonych w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer. Jednym z dołączonych dokumentów jest „notatka”, w treści której wykonawca prac modernizacyjnych Miejskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne Spółka z o. o. w Łodzi wskazał, że *„(...) wszystkie pola powierzchni i geometria działek pochodziła z operatu E 38/77. Powierzchnie ujawnione w części opisowej obliczono metodą graficzną. Aktualne określenie przebiegu granic działek ewidencyjnych i obliczenie pól powierzchni wykonano z uwzględnieniem istniejących opracowań jednostkowych. (...) Granice nieruchomości nie uległy zmianie. Wniosek: Należy przyjąć powierzchnie matematyczne działek i sprostować zapisy w KW oraz operacie Ewidencji Gruntów”*. W powyższym zawiadomieniu brak jednak informacji o tym jakie podmioty zostały zawiadomione o dokonanych zmianach w ewidencji gruntów i budynków. Zespołowi kontrolującemu nie udostępniono również zawiadomienia o zmianie w zakresie działki nr 22/5 położonej w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer.

W ocenie zespołu kontrolującego zmiana nr 6/2008 z dnia 21 lutego 2008 r. dotycząca zmiany powierzchni oraz użytków w działce nr 30/1 została wprowadzona z naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 24a ust. 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne /Dz. U. z 2005 r., nr 240, poz. 2027/, ponieważ projekt operatu opisowo- kartograficznego stawał się operatem ewidencji gruntów i budynków dopiero po upływie terminu o którym mowa w art. 24a ust. 4 ww. ustawy. Z informacji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zamieszczonej

w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 maja 2008 r. (Nr 84, poz. 3045) wynika, że projekt operatu opisowo – kartograficznego wyłożony był do wglądu osób zainteresowanych dopiero od dnia 17 kwietnia 2008 r. do dnia 8 maja 2008 r. W powyższym zawiadomieniu brak informacji o tym jakie podmioty zawiadomiono o dokonanych zmianach w ewidencji gruntów i budynków. Zespołowi kontrolującemu nie udostępniono również zawiadomienia o zmianie powierzchni działki nr 22/5 położonej w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer.

Z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów dla jednostki rejestrowej G.35 obrębu 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer, sporządzonego według stanu na dzień 6 grudnia 2018 r., wynika, że Pani [REDAKTOWANE] jest właścicielem działki nr 22/5 o pow. 0,0166 ha (dr) i działki nr 30/1 o pow. 0,0551 ha (RVI - 0,0325 ha, B - 0,0226 ha), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00008489/6. Jako adres zamieszkania/korespondencji Pani [REDAKTOWANE] w jednostce rejestrowej G.35 obrębu 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer wskazano 04-655 Warszawa, ul. Szalejowa 1a

Zespołowi kontrolującemu nie udostępniono zatem wszystkich zawiadomień o zmianach danych ewidencyjnych w jednostce rejestrowej G.35 obrębu 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer w której Pani [REDAKTOWANE] wykazana jest jako właściciel tj. wpisanie w przedmiotowej jednostce rejestrowej działki nr 22/5, jak również wpisanie adresu do korespondencji.

Z analizy wybranych przez zespół kontrolujący dokumentów dotyczących Pani [REDAKTOWANE] wynika, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, po rozpatrzeniu wniosków Pani [REDAKTOWANE] z dnia 6 marca 2009 r., 24 marca 2010 r., 17 sierpnia 2010 r., 16 grudnia 2010 r., 23 sierpnia 2011 r., 7 grudnia 2011 r., 9 maja 2012 r. wydał decyzję nr 17/2012 z dnia 22 sierpnia 2012 r. (znak BG-D-XIII-A-JKL-6620-67-7-11). W wyniku wniesionego odwołania przez Panią [REDAKTOWANE] Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, decyzją nr 111 z dnia 12 grudnia 2012 r. (znak WG-III.7221.2.102.2012), uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpatrzeniu skargi Pani [REDAKTOWANE] na ww. decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2013 r. (sygn. Akt IV SA/Wa 398/13) odrzucił skargę.

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, po rozpatrzeniu zażalenia Pani [REDAKTOWANE] na bezczynność Prezydenta m. st. Warszawy, nie znalazł podstaw do uznania zażalenia za uzasadnione, o czym poinformował Skarżącą pismem z dnia 22 lipca 2015 r. (znak WG-III.2.68.2015).

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, postanowieniem nr 28/2015 z dnia 9 czerwca 2015 r., znak BG-PA-E.6620.126.2013.EST, w trybie art. 97 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zawiesił postępowania administracyjne prowadzone z wniosku Pani ██████████.

Z wniosku Pani ██████████, Pani ██████████, Pana ██████████ i Pani ██████████ Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wszczął postępowanie rozgraniczeniowe działek nr 28/1 i nr 28/2 między innymi z działką nr 30/1 (położonymi w obrębie 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer). Decyzją nr 29/2016 r. z dnia 3 lutego 2016 r. (znak BG-PA-R.6830.21.103.2010.RRZ) Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy orzekł o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego w zakresie przebiegu granicy między działką nr 28/1 a działką nr 30/1, i przekazaniu sprawy z urzędu do rozpatrzenia przez sąd. W wyniku rozpatrzenia odwołania Pani ██████████ od powyższej decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, decyzją z dnia 5 kwietnia 2016 r. (znak KOC/161/Go/16), utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Przy piśmie z dnia 23 kwietnia 2016 r. (znak BG-PA-R.6830.21.115.2010.RRZ) Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przekazał dokumentację rozgraniczeniową do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi-Południe.

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

Dokonane ustalenia stanowią podstawę do wystosowania wobec Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zaleceń pokontrolnych mających na celu prawidłową realizację obowiązków wynikających z art. 7d pkt 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* /Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm./ i § 44 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków /Dz. U. z 2019 r., poz. 393/.

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

- 1) Mając na uwadze nieprawidłowości opisane w pkt 4.4 w zakresie wprowadzonej zmiany nr 29/2005, dokonywanie aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków wyłącznie w oparciu o dokumenty o których mowa w art. 23 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.
- 2) Zamieszczanie w treści zawiadomień o zmianach dokonanych w ewidencji gruntów i budynków wykazu podmiotów o których mowa w § 49 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
- 3) Podjąć działania zmierzające do ustalenie gdzie znajdują się rejestry gruntów obrębu 3-11-18 dzielnicy Warszawa-Wawer obowiązujące do roku 1977 tj. do sporządzenia rejestru gruntów KEM-PrPd-E-38/77, który to rejestr powstał po odnowieniu ewidencji gruntów, w celu

pozyskania tych dokumentów jako źródła danych niezbędnych w prawidłowo prowadzonej weryfikacji zgodności stanów prawnych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków z dokumentami źródłowymi jak również stanem faktycznym.

- 4) 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 31118-23/86, KEM 31118-72/04, PrPd-E-79/08).

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 Pana Prezydenta Miasta Stołecznego 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.

Z up. Wojewody Mazowieckiego

*Sebastian Bala*  
Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru  
Geodezyjnego i Kartograficznego