



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

**Aktualizacja ewidencji gruntów i budynków w drodze decyzji
administracyjnej i czynności materialno-technicznej
– wybrane zagadnienia**

Warszawa, 20 października 2022 r.



W świetle obowiązujących przepisów aktualizacja danych ewidencyjnych następuje w ramach:

- **bieżącej aktualizacji** - art. 22 i 24 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm. - dalej: Pgik) - podstawą aktualizacji są dostępne dokumenty określające zmiany danych ewidencyjnych w zakresie stanu faktycznego i prawnego gruntów, budynków, lokali,
- **modernizacji ewidencji gruntów i budynków** (dalej: egib) - zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a Pgik.



Rejestrowy charakter egib

„Postępowanie mające na celu aktualizację operatu ewidencyjnego ma charakter rejestrowy, czyli wtórny względem zdarzeń prawnych, z których wynikają zmiany danych podlegających ujawnieniu w ewidencji. Aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje bowiem poprzez wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych.(...)Aktualizacja operatu ewidencyjnego polega na zastąpieniu dotychczasowych zapisów ewidencyjnych nowymi lub na ich zmodyfikowaniu, przy czym konieczność dokonania zmiany lub modyfikacji (aktualizacji) powinna być udokumentowana.”

(WSA w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2019 r. - IV SA/Wa 2344/18)



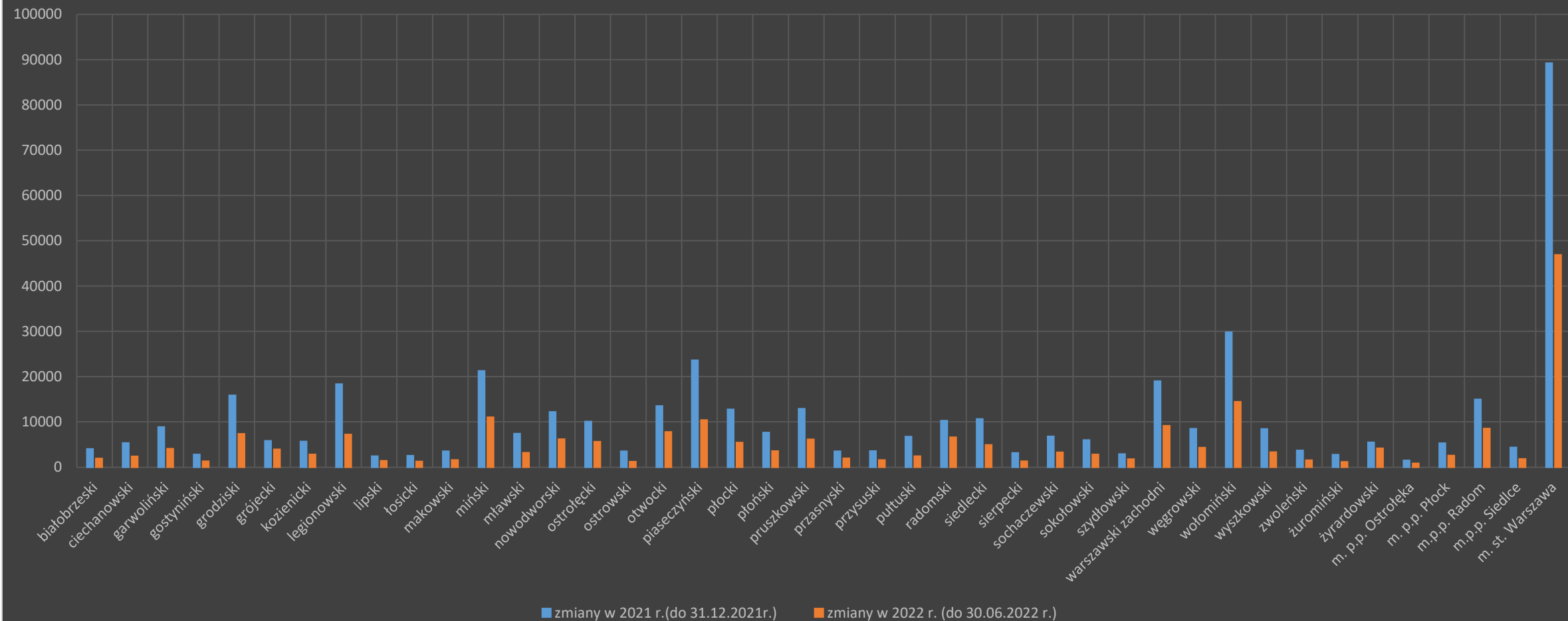
Rejestrowy charakter egib - cd.

„Utrzymanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności należy rozumieć zgodność zapisów ujawnionych w egib z dostępnymi dla organu ewidencyjnego dokumentami i materiałami źródłowymi, stąd też aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych między innymi w celu zastąpienia danych niezgodnych ze stanem faktycznym i to w sposób chronologiczny, tj. dane pochodzące z nowszej dokumentacji zastępują dane ujawnione na podstawie starszej dokumentacji.”

(WSA w Gliwicach z dnia 17 maja 2022 r. - II SA/GI 122/22)



Liczba zmian w egib w województwie mazowieckim



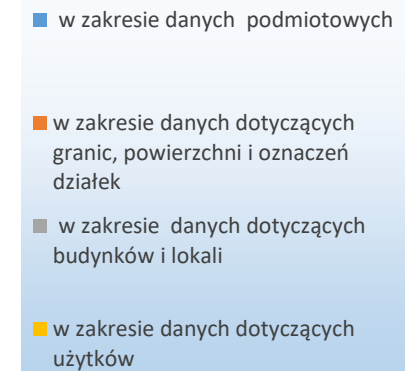
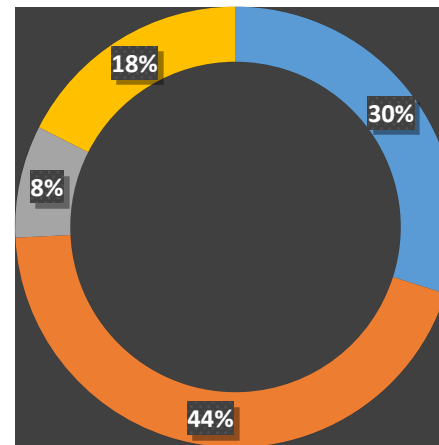
Źródło: dane statystyczne WINGiK na podstawie danych przekazywanych przez powiaty



Postępowania odwoławcze prowadzone przez MWINGiK dotyczące aktualizacji egib

Postępowania prowadzone przez MWINGiK			
L.p.	Rodzaj Postępowań	2021 r.	2022 r.
1	w zakresie danych podmiotowych	29	51
2	w zakresie danych dotyczących granic, powierzchni i oznaczeń działek	43	72
3	w zakresie danych dotyczących budynków i lokali	8	7
4	w zakresie danych dotyczących użytków	17	36
Razem:		97	166
Razem %:		100%	100%
1	w zakresie danych podmiotowych	30%	31%
2	w zakresie danych dotyczących granic, powierzchni i oznaczeń działek	44%	43%
3	w zakresie danych dotyczących budynków i lokali	8%	4%
4	w zakresie danych dotyczących użytków	18%	22%

postępowania prowadzone przez MWINGiK w 2021 r.

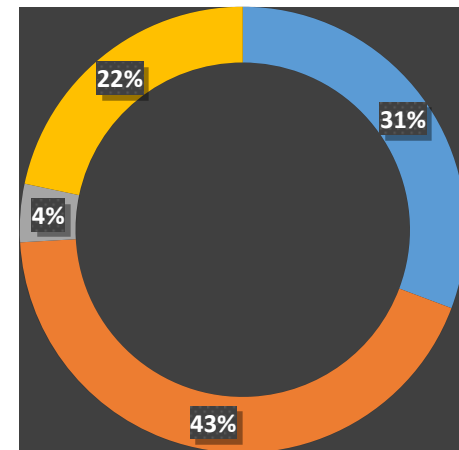




Postępowania odwoławcze prowadzone przez MWINGiK dotyczące aktualizacji egib - cd.

Postępowania prowadzone przez MWINGiK			
L.p.	Rodzaj Postępowań	2021 r.	2022 r.
1	w zakresie danych podmiotowych	29	51
2	w zakresie danych dotyczących granic, powierzchni i oznaczeń działek	43	72
3	w zakresie danych dotyczących budynków i lokali	8	7
4	w zakresie danych dotyczących użytków	17	36
Razem:		97	166
Razem %:		100%	100%
1	w zakresie danych podmiotowych	30%	31%
2	w zakresie danych dotyczących granic, powierzchni i oznaczeń działek	44%	43%
3	w zakresie danych dotyczących budynków i lokali	8%	4%
4	w zakresie danych dotyczących użytków	18%	22%

postępowania prowadzone przez MWINGiK w 2022 r.

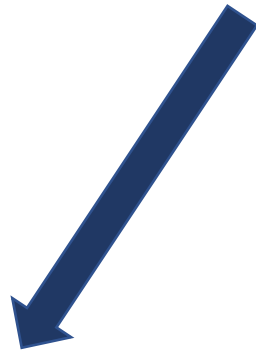


- w zakresie danych podmiotowych
- w zakresie danych dotyczących granic, powierzchni i oznaczeń działek
- w zakresie danych dotyczących budynków i lokali
- w zakresie danych dotyczących użytków



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Tryb aktualizacji egib (art. 24 ust. 2b Pgik)



czynność materialno-techniczna



decyzja administracyjna



Pierwszy tryb postępowania, tj. czynność materialno-techniczna ma zastosowanie wówczas, gdy organ prowadzący egib nie ma wątpliwości odnośnie danych wprowadzanych do operatu ewidencyjnego.

Aktualizacja egib następuje w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie:

- przepisów prawa,
- wpisów w księdze wieczystej,
- prawomocnych orzeczeń sądu, a w przypadkach dotyczących europejskiego poświadczenia spadkowego - orzeczeń sądu,
- ostatecznych decyzji administracyjnych,
- aktów notarialnych,



- aktów poświadczenia dziedziczenia oraz europejskich poświadczeń spadkowych,
- zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu,
- wpisów w innych rejestrach publicznych,
- dokumentacji przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (dalej: pzgik), z uwzględnieniem art. 20 ust. 2b.



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Drugi tryb postępowania, tj. decyzja administracyjna ma zastosowanie wówczas, gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego wymaga wyjaśnień zainteresowanych stron lub uzyskania dodatkowych dowodów. W takiej sytuacji starosta przeprowadza postępowanie administracyjne w sprawie tej aktualizacji.

Wyjaśnianie prawidłowości wpisów może następować tylko w postępowaniu administracyjnym.



Organ ewidencyjny, stosując art. 22 ust. 3 PgiK – w drodze decyzji administracyjnej, może nałożyć na podmioty obowiązek:

- opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych egib, w przypadku ustalenia, że stan faktyczny nieruchomości jest inny niż ujawniony w tej bazie danych,
- udostępnienia dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej, o których mowa w art. 3 pkt 13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), jeżeli jest to niezbędne do ujawnienia w bazie danych egib danych dotyczących budynku lub działki;
- udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali.



Informacje zawarte w egib podlegają aktualizacji

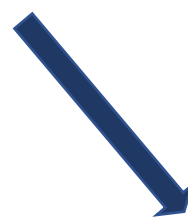
(art. 24 ust. 2a Pgik)



z urzędu,

jeżeli zmiany tych informacji wynikają z:

- a) przepisów prawa,
- b) dokumentów
o których mowa w art. 23 ust. 1-4,
- c) materiałów zasobu,
- d) wykrycia błędnych informacji.



na wniosek

podmiotów, o których mowa
w art. 20 ust. 2 pkt 1, lub
władających gruntami
na zasadach samoistnego
posiadania.



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Obowiązek aktualizacji danych objętych egib

Zgodnie z art. 22 ust. 2 PgiK podmioty ujawnione w egib mają obowiązek zgłaszać właściwemu staroście zmiany danych objętych egib, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian, pod warunkiem że zmiany te nie wynikają z aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.



Aktualizacja egib w drodze decyzji administracyjnej

Zasadnym jest rozważenie wszczęcia postępowania jeżeli:

- ✓ zidentyfikowany błąd nie jest oczywisty z prostego zestawienia, dokumentacji znajdującej się w obarczonym nim operacie,
- ✓ obarczona błędem dana ewidencyjna w celu jej skorygowania wymaga np. szczegółowej analizy dokumentacji znajdującej się w pzgik, często sprzecznej ze sobą, lub jeżeli dotyczy danych, co do których ustawodawca przewidział formę zawiadamiania o zmianach § 35 pkt 3 lit. a-d rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie egib (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zm.), tj. pole powierzchni działki ewidencyjnej, rodzaj lub pole powierzchni użytków gruntowych, rodzaj budynku, numer działki ewidencyjnej,



- ✓ aktualizacja egib dotyczy danych przedmiotowo-podmiotowych w szczególności na podstawie „map do celów prawnych” – „map z wykazami synchronizacyjnymi” w celu doprowadzenie do zgodności zapisów w egib z zapisami w KW,
- ✓ aktualizacja egib w swym zakresie następuje na podstawie więcej niż jednej dokumentacji geodezyjnej przyjętej do pzgik,
- ✓ istnienie „sprzecznych” opracowań geodezyjnych,
- ✓ konieczność pozyskania dodatkowych dokumentów i zestawienia dokumentacji przyjętej do pzgik z inną dokumentacją, np. architektoniczobudowlaną.



Etapy postępowania administracyjnego w sprawie aktualizacji egib

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 - dalej: K.p.a.)

1. Badanie formalne złożonego wniosku (art. 63 - 65 K.p.a.).
2. Ustalenie, czy wnioskodawca posiada przymiot strony (art. 28 K.p.a.).
3. Zawiadomienie stron postępowania (art. 61 ust. 4 K.p.a.). Przy czym wpływ wniosku oznacza wszczęcie postępowania.
4. Zebranie materiału dowodowego koniecznego do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy (art. 75 i następne).
5. Zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienie im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (art. 10 i 79a K.p.a.).
6. Rozstrzygnięcie organu – decyzja administracyjna (art. 104 i 107 K.p.a.).



Rozstrzygnięcia w postępowaniach administracyjnych dotyczących aktualizacji egib:

- decyzja orzekająca o zmianie w egib,
- decyzja orzekająca o odmowie wprowadzenia wnioskowanej zmiany (jeżeli dokumenty nie są wystarczające do wprowadzenia wnioskowanej zmiany),
- decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego (jeżeli brak podstaw do wprowadzenia zmian w egib).



MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE

Omówienie przykładów

?

czynność materialno-techniczna

?

decyzja administracyjna



Przykład I

- Do pzgik przyjęto operat geodezyjny dotyczący aktualizacji użytków i klas gruntów
- W skład operatu wchodził wykaz zmian danych ewidencyjnych wykazujący zmianę użytkowania gruntów z użytku „LsV” na „Bi”
- Przepisy Pgik pozwalają na podstawie opracowania geodezyjnego przyjętego do pzgik dokonać aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej
- Przy aktualizacji egib odnośnie użytku „Ls” zgodnie z Pgik należy również uwzględnić:
 - ✓ ustawę o lasach (a szczególnie art. 20 ust. 2),
 - ✓ UPUL,
 - ✓ Decyzję o wyłączeniu z produkcji leśnej,
- Przedmiotowa działka jest objęta UPUL i nie została wydana decyzja o wyłączeniu z produkcji leśnej

Wniosek: Przyjęcie opracowania do pzgik nie jest jednoznaczne z możliwością jego wykorzystania do aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej.



Przykład II

- Starosta dokonał aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej, na podstawie decyzji Wójta zatwierdzającej podział działki
- W wyniku tej aktualizacji organ oprócz podziału działki dokonał również zmiany użytków na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych - sporządzonego przez geodetę uprawnionego i przyjętego do pzgik (usunięto użytek „LsIV” i zwiększono zasięg użytku „RV”)
- Starosta po ustaleniu, że dokonano błędnej aktualizacji użytku wszczął postępowanie wyjaśniające
- Organ zlecił Geodecie uprawnionemu – klasyfikatorowi sporządzenie dokumentacji geodezyjnej, która umożliwi ustalenie prawidłowego użytku
- Zleczone opracowanie geodezyjne zostało przyjęte do pzgik
- Przedmiotowa działka jest objęta UPUL i nie została wydana decyzja o wyłączeniu z produkcji leśnej
- Geodeta uprawniony – klasyfikator ustalił, że poprawnym użytkowem jest LsIV

Wniosek: w przypadku dokonania aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej bez wcześniejszej weryfikacji danych może zaistnieć sytuacja, w której organ, po tak dokonanej aktualizacji będzie zmuszony dokonać aktualizacji błędnych danych w egib w drodze decyzji na podstawie nowej dokumentacji geodezyjnej przyjętej do pzgik.



Przykład III

- W 2018 r. do pzgik przyjęto operat geodezyjny stanowiący podstawę do wydania decyzji ZRID
- W 2019 r. wydano decyzję ZRID
- W 2020 r. do pzgik został przyjęty operat geodezyjny, na podstawie którego dokonano aktualizacji egib w zakresie zmiany powierzchni i granic działek objętych również opracowaniem z 2018 r. stanowiącym podstawę do decyzji ZRID
- W 2021 r. powyższe operaty zostały poddane ocenie i stwierdzono w nich nieprawidłowości.
- Również w 2021 r., jednak już po ocenie opracowań, ostateczna decyzja ZRID została przekazana do Starostwa celem dokonania aktualizacji egib
- Przepisy Pgiik pozwalają na dokonanie aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie opracowania geodezyjnego przyjętego do pzgik, decyzji administracyjnej itd ...
- W analizowanej sytuacji, gdy aktualnie ujawnione dane w egib wskazują rozbieżność w stosunku do opracowania geodezyjnego stanowiącego podstawę dokonania zmiany zaistniała potrzeba przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego,
- Starosta wszczął postępowanie i wydał decyzję o aktualizacji egib
- Swoje rozstrzygnięcie Organ oparł na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych sporządzonym przez pracownika Starostwa, które nie stanowiło opracowania geodezyjnego przyjętego do pzgik

Wniosek: Organ prawidłowo wszczął postępowanie wyjaśniające, gdyż w zaistniałej sytuacji nie ma możliwości dokonania aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej. Jednakże, w świetle obowiązujących przepisów, Starosta nie może być wykonawcą dokumentacji geodezyjnej.



Przykład IV

- Starosta dokonał aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej w zakresie ujawnienia numeru porządkowego dla budynku na podstawie rejestru publicznego tj. systemu informacji przestrzennej Urzędu Miasta.
- Właściciele przedmiotowej nieruchomości po uzyskaniu informacji o wprowadzonej zmianie, wystąpili do Starosty z wnioskiem o sprostowanie omyłkowego wpisu do rejestru gruntów, polegającego na przywróceniu poprzedniego numeru porządkowego.
- Organ I instancji w drodze decyzji zgodnie z art. 24 ust. 2c Pgik odmówił wprowadzenia zmiany.
- Powyższą decyzję utrzymał w mocy MWINGiK jako organ II instancji.

Wniosek: Wszelkie zmiany dokonywane w egib na podstawie innych rejestrów publicznych należy dokonywać w drodze czynności materialno-technicznej.



Przykład V

- Do pzgik przyjęto operat geodezyjny, będący wynikiem prac geodezyjnych polegających na sporządzeniu mapy do celów projektowych.
- W wyniku tych prac geodeta uprawniony sporządził wykaz zmian danych ewidencyjnych, w którym ujawnił zmianę użytku z RV na Bp, w związku z rozpoczętymi, ale niezakończonymi pracami budowlanymi polegającymi na wybudowaniu domu jednorodzinnego na przedmiotowej działce.
- Powyższy wykaz jest zgodny z decyzją o pozwoleniu na budowę, projektem zagospodarowania terenu,
- W przedmiotowej sprawie wydana została decyzja o umorzeniu postępowania jako bezprzedmiotowe w zakresie wyłączenia z produkcji rolnej ze względu na fakt, że grunty stanowią użytek RV, który nie podlega wyłączeniu z produkcji rolnej.

Wniosek: W takim przypadku słuszne jest dokonanie aktualizacji egib w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do pzgik.



Podsumowanie

1. Organ ewidencyjny związany jest zamkniętym katalogiem źródeł danych ewidencyjnych.
2. Organ ewidencyjny jest zobowiązany ocenić, czy dokumentacja geodezyjna przyjęta do pzgik może stanowić podstawę wprowadzenia zmian w egib.
3. Ocena i tryb aktualizacji egib pozostaje w gestii organu ewidencyjnego mającego na uwadze zasadę szybkości i prostoty postępowania oraz budowania zaufania obywateli do organów administracji publicznej.
4. Organ ewidencyjny zobowiązany jest ocenić dokumentację geodezyjną jako środek dowodowy w postępowaniach administracyjnych dotyczących zmian w egib.



**MAZOWIECKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
W WARSZAWIE**

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Opracowały:

Magdalena Marzyńska

Inspektor Wojewódzki

Ewa Dąbrowska

Inspektor Wojewódzki

Odział Nadzoru nad Organami Administracji Geodezyjnej i Kartograficznej, Wydział Geodezji

Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

pl. Bankowy 3/5

00-950 Warszawa