

Warszawa, dnia 12 czerwca 2026 r.

Wnioskodawca:

[REDACTED]

Adres do e-Doręczeń:

[REDACTED]

Adresat:

Szanowny Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

WNIOSEK O ROZWAŻENIE ZMIAN LEGISLACYJNYCH
W USTAWIE PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE

Szanowny Panie Ministrze,

zwracam się z uprzejmą prośbą o rozważenie podjęcia prac legislacyjnych mających na celu doprecyzowanie przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne w zakresie wykorzystania dokumentów źródłowych pochodzących ze zbiorów hipotecznych, archiwów państwowych oraz dawnych dokumentów geodezyjnych przy ustalaniu i aktualizacji danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB).

Powodem skierowania niniejszego wystąpienia jest ujawniony w praktyce problem o charakterze systemowym, dotyczący relacji pomiędzy dokumentami stanowiącymi podstawę powstania i identyfikacji nieruchomości a współczesnymi danymi ewidencyjnymi.

W toku prowadzonych przeze mnie postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości położonych w obrębie [REDACTED] (gmina [REDACTED], powiat [REDACTED]) odnalezione zostały w Archiwum Państwowym dokumenty urzędowe stanowiące podstawę wydzielenia, sprzedaży oraz ujawnienia nieruchomości w księgach hipotecznych, w szczególności:

- deklaracja z dnia 14 listopada 1923 r.,
- zezwolenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego z dnia 4 grudnia 1923 r.,
- plan sytuacyjny części gruntów wydzielonych z majątku [REDACTED],
- dokumenty księgi hipotecznej „[REDACTED]”,
- zatwierdzone plany parcelacyjne [REDACTED].

Dokumenty te nie stanowią materiałów historycznych w znaczeniu publicystycznym. Są to dokumenty urzędowe, opatrzone pieczęciami właściwych organów oraz podpisami osób uczestniczących w czynnościach prawnych, które stanowiły podstawę wydania decyzji administracyjnych, wpisów hipotecznych oraz dalszego obrotu nieruchomościami.

Każdy z tych dokumentów posiada oznaczenia pozwalające ustalić zbiór dokumentów hipotecznych, z którego pochodzi. Dokumenty te pozostawały elementem oficjalnego państwowego obiegu prawnego i służyły identyfikacji nieruchomości.

Na szczególne podkreślenie zasługuje okoliczność, że dokumenty stanowiące podstawę wydzielenia, sprzedaży i hipotecznego ujawnienia nieruchomości przez dziesięciolecia pozostawały w zbiorach hipotecznych i archiwach państwowych. W chwili nabywania przeze mnie nieruchomości w 1985 r. nie dysponowałem wiedzą o dokumentach znajdujących się w dawnych zbiorach hipotecznych. Dostęp do tych materiałów uzyskałem dopiero po przeprowadzeniu kwerendy archiwalnej w Archiwum Państwowym.

Dostęp do dawnych ksiąg hipotecznych oraz zbiorów dokumentów wymagał wykazania interesu prawnego, wskazania konkretnej nieruchomości oraz ustalenia właściwych sygnatur archiwalnych. W praktyce oznaczało to, że przeciętny nabywca nieruchomości nie miał realnej możliwości zapoznania się z tymi dokumentami w chwili nabywania nieruchomości, mimo że dokumenty te pozostawały w państwowym zasobie archiwalnym.

Dokumenty te nie są dokumentami nowymi, lecz dokumentami urzędowymi istniejącymi od chwili ich sporządzenia i stanowiącymi podstawę wydzielenia nieruchomości, wpisów hipotecznych oraz parcelacji.

Na sytuację tę wpływ miały również regulacje dotyczące dawnych ksiąg hipotecznych, w szczególności Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. W następstwie obowiązujących regulacji znaczna część dawnych ksiąg hipotecznych oraz zbiorów dokumentów została wyłączona z bieżącego obrotu sądowego i znalazła się w zasobach archiwalnych, do których właściciele nieruchomości uzyskują dostęp często dopiero po wielu latach.

Jednocześnie dane ewidencji gruntów i budynków pozostają podstawą wydawania wypisów i wyrysów, pobierania opłat publicznoprawnych, prowadzenia ksiąg wieczystych, sporządzania aktów notarialnych oraz obrotu nieruchomościami.

Powstaje zatem pytanie, w jaki sposób właściciel nieruchomości może skutecznie wykazać znaczenie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę powstania nieruchomości, jeżeli po uzyskaniu do nich dostępu okazuje się, że obowiązujące przepisy nie określają jednoznacznie sposobu ich oceny w relacji do danych ujawnionych w EGiB.

Problem ten dotyczy nie tylko osób, które nabyły nieruchomości na podstawie aktów notarialnych. Występuje on również wobec właścicieli, których prawa wynikają z prawomocnych postanowień o stwierdzeniu zasiedzenia, postanowień spadkowych lub innych tytułów prawnych. W każdym z tych przypadków właściciel może po wielu latach uzyskać dostęp do dokumentów hipotecznych i geodezyjnych stanowiących podstawę powstania nieruchomości, natomiast obowiązujące przepisy nie określają jednoznacznie znaczenia takich dokumentów dla oceny pochodzenia danych ujawnionych w EGiB.

Jednocześnie w toku prowadzonych postępowań organy administracji geodezyjnej wskazują, że dokumenty te nie mieszczą się w katalogu dokumentów przewidzianych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne i nie mogą stanowić podstawy aktualizacji danych ewidencyjnych.

Powstaje jednak zasadnicze pytanie, na które obecne przepisy nie dają jednoznacznej odpowiedzi:

Jeżeli dokumenty stanowiące podstawę sprzedaży nieruchomości, decyzji administracyjnych, wpisów hipotecznych, parcelacji oraz identyfikacji nieruchomości nie mogą zostać wykorzystane przy ocenie prawidłowości danych ewidencyjnych, to na podstawie jakich dokumentów należy badać pochodzenie danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków?

W praktyce prowadzi to do sytuacji, w której właściciel nieruchomości może przedstawić urzędowe dokumenty źródłowe pozostające w państwowych zasobach archiwalnych i hipotecznych, natomiast brak jest jednoznacznej procedury pozwalającej organowi administracji geodezyjnej na ocenę ich znaczenia dla danych ujawnionych w EGiB.

Celem wykorzystania dokumentów hipotecznych, notarialnych, sądowych oraz parcelacyjnych nie jest automatyczna zmiana użytku gruntowego, lecz umożliwienie organowi zbadania pochodzenia danych ujawnionych w EGiB oraz ich zgodności z dokumentami źródłowymi stanowiącymi podstawę utworzenia i identyfikacji nieruchomości.

Problem ten nie dotyczy wyłącznie jednej nieruchomości. W rejonie dawnego [REDAKTOWANE] znajdują się również grunty wywodzące się z [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE]. Łącznie obszar ten obejmuje ponad 180 hektarów gruntów wydzielonych za zgodą państwa pod cele mieszkaniowe i objętych wpisami hipotecznymi.

W mojej ocenie warto rozważyć wprowadzenie do ustawy rozwiązań umożliwiających:

1. Określenie statusu dokumentów źródłowych pochodzących ze zbiorów hipotecznych i archiwów państwowych;
2. Określenie sposobu badania relacji pomiędzy dokumentami źródłowymi a późniejszymi dokumentami klasyfikacyjnymi i ewidencyjnymi;
3. Stworzenie procedury umożliwiającej ustalenie pochodzenia danych ujawnionych w EGiB;
4. Zapewnienie właścicielom nieruchomości skutecznej możliwości wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy dokumentami źródłowymi a współczesnymi rejestrami publicznymi;
5. Ograniczenie liczby wieloletnich sporów administracyjnych i sądowych wynikających z braku jednoznacznych regulacji w tym zakresie.

Uważam, że zwiększyłoby to przejrzystość działania administracji publicznej, wzmacniało ochronę prawa własności oraz ograniczało ryzyko powstawania długotrwałych sporów pomiędzy właścicielami nieruchomości a organami prowadzącymi ewidencję gruntów i budynków.

Niniejsze wystąpienie nie stanowi środka odwoławczego w indywidualnej sprawie administracyjnej, lecz obywatelski wniosek o rozważenie zmian legislacyjnych wynikających z ujawnionego problemu systemowego.

W załączeniu przekazuję przykładowe dokumenty źródłowe obrazujące problem opisany w niniejszym wystąpieniu.

Załączniki:

1. Deklaracja z dnia 14 listopada 1923 r.
2. Zezwolenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego z dnia 4 grudnia 1923 r.
3. Plan sytuacyjny części gruntów wydzielonych z majątku [REDACTED].
4. Wyciąg z księgi hipotecznej „[REDACTED]”.
5. Wypis z rejestru gruntów z 2011 r. zawierający odniesienie do Hipoteki „[REDACTED]”.
6. Uzasadnienie potrzeby zmian legislacyjnych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne.

ZAŁĄCZNIK NR 6

Uzasadnienie potrzeby zmian legislacyjnych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne

Problem praktyczny ujawnia się w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości uzyskuje dostęp do dokumentów źródłowych znajdujących się w zbiorach hipotecznych lub archiwach państwowych, które stanowiły podstawę wydzielenia, identyfikacji i ujawnienia nieruchomości w obrocie prawnym.

Dokumenty takie mogą obejmować między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące parcelacji nieruchomości,
- dokumenty hipoteczne i zbiory dokumentów dawnych ksiąg hipotecznych,
- plany sytuacyjne i parcelacyjne,
- akty notarialne,
- dokumenty geodezyjne stanowiące podstawę identyfikacji nieruchomości,
- prawomocne orzeczenia sądowe dotyczące nieruchomości.

W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest pogląd, że ewidencja gruntów i budynków ma charakter rejestrowy oraz informacyjny, a jej zadaniem jest odzwierciedlanie istniejącego stanu faktycznego i prawnego. Jednocześnie ewidencja gruntów i budynków nie stanowi samodzielnego źródła praw rzeczowych do nieruchomości i nie może kreować nowego stanu prawnego.

W praktyce pojawia się jednak problem polegający na tym, że obowiązujące przepisy nie określają jednoznacznie sposobu oceny dokumentów źródłowych pochodzących ze zbiorów hipotecznych i archiwalnych w sytuacji, gdy właściciel uzyskuje do nich dostęp po wielu latach od nabycia nieruchomości lub uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości.

W wielu przypadkach dostęp do takich dokumentów wymaga uprzedniego wykazania interesu prawnego, wskazania konkretnej nieruchomości oraz przeprowadzenia kwerendy archiwalnej, co powoduje, że właściciel uzyskuje wiedzę o ich istnieniu dopiero po wielu latach od nabycia nieruchomości.

Brak wyraźnej regulacji powoduje powstawanie sporów pomiędzy właścicielami nieruchomości a organami prowadzącymi ewidencję gruntów i budynków.

W konsekwencji właściciel może dysponować dokumentami urzędowymi stanowiącymi podstawę powstania nieruchomości, wpisów hipotecznych, parcelacji oraz identyfikacji nieruchomości, jednak przepisy nie wskazują jednoznacznie sposobu badania relacji pomiędzy tymi dokumentami a późniejszymi dokumentami klasyfikacyjnymi i ewidencyjnymi.

Jednocześnie dane ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę wydawania wypisów i wyrysów, pobierania opłat publicznoprawnych, prowadzenia ksiąg wieczystych, sporządzania aktów notarialnych oraz obrotu nieruchomościami. Z tego względu szczególnego znaczenia nabiera potrzeba jednoznacznego określenia zasad oceny dokumentów źródłowych, które stanowiły podstawę powstania i identyfikacji nieruchomości.

Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań ustawowych mogłoby zwiększyć przejrzystość działania administracji publicznej, ograniczyć liczbę sporów oraz zapewnić jednolitą praktykę organów administracji geodezyjnej na terenie całego kraju.

