



Na podstawie konkretnego przykładu i wyroków sądów

Samoistne posiadanie

Mimo upływu ponad 40 lat od wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej (4 listopada 1971 r.) niektórzy geodeci pojęcia tego nie znają albo je bagatelizują. Należy im więc uświadomić, że konsekwencje przyznania rolnikom praw własności do działek zgodnie z granicami samoistnego posiadania są i jeszcze wiele lat będą aktualne.

Wielu fachowców, w tym biegłych sądowych, utożsamia granice samoistnego posiadania z granicami pomierzonymi w latach 60. lub 70. na potrzeby ewidencji gruntów i budynków. Aby już na wstępie obalić tę tezę, stawiam pytanie, jaka mogła być dokładność ewidencji gruntów tworzonej do celów podatkowych, jeżeli zakładano ją dla wielu obszarów na fotomapie, bez pomiaru budynków (bo takie były ustalenia), w skali 1:5000? Już z samej skali wynika, że 1 mm na mapie to 5 m w terenie. Mapa taka na rozciągliwym materiale nie mogła być wykonana dokładniej niż 0,5 mm, co już daje 2,5 m w terenie. A gdzie błędy samej metody? Nie ma wątpliwości, że dokładność położenia takich punktów granicznych wynosiła w najlepszym przypadku od 3 do 5 metrów.

Jeśli były to tereny rolne, leśne czy łąki, rozbieżności te nie były na tyle istotne i widoczne, żeby powodowały kolizje i wieloletnie spory, tym bardziej że grunty rolne nie miały w PRL-u znaczącej wartości. Ale w nowym ustroju sytuacja się zmieniła i 5-metrowy sporny pas gruntu wynikający z opisanych dokładności nie jest już taki bezwartościowy.

Natomiast grunty budowlane i w poprzednim ustroju były łakomym kąskiem, a obecnie mają często znaczącą wartość, o którą właściciele gotowi są toczyć wieloletnie boje. Wielu bogatych ludzi lokuje dzisiaj pieniądze w nieruchomościach, a nie w bankach, bo to zdecydowanie pewniejsze.

• „Drobna” różnica

Cofnijmy się o 40 lat i wyobraźmy sobie, że znajdujemy się na terenie mias-

teczka Wilanów, gdzie rolnicy otrzymali na tereny rolne akty własności ziemi. Rolnik użytkował np. działkę o szerokości 30 m i długości 1000 m, czyli miał grunt o powierzchni 30 tys. m kw. Na fotomapie wykonano ewidencję gruntów tego terenu, sporządzając mapę ewidencyjną w skali 1:5000. Mapę taką zdigitalizowano albo zeskanowano i okazało się, że powierzchnia obliczona ze współrzędnych (bardzo dokładnie) odpowiada działce o szerokości 25 m i wynosi 25 tys. m kw. Wartość tej „drobnej” różnicy według obecnych cen (a są to – jak wiadomo – już tereny budowlane) to 5000 m kw. x 3000 zł = 15 mln zł.

I to jest właśnie ten problem, który warto zadedykować osobom twierdzącym, że mamy świetną ewidencję gruntów i można na jej podstawie wykonywać wszelkie czynności prawne bez uszczerbku dla stron i bez konieczności sprawdzania oraz ustalania granic samoistnego posiadania, do których sięga nadane w 1971 roku prawo własności.

Często wyrażane są także opinie, niestety nawet przez biegłych sądowych z zakresu geodezji, że granice określone w ramach zakładania lub modernizacji ewidencji gruntów są granicami prawnymi. Nic bardziej błędnego. Najgorzej, że sądy przyjmują takie opinie jako wiarygodne i wydają postanowienia niemające nic wspólnego ze stanem prawnym.

W artykule tym nie będę zajmował się wszystkimi problemami i kolizjami dotyczącymi granic ewidencyjnych i granic ustalonych według stanu prawnego. Na ten temat wielokrotnie już pisałem m.in. w miesięczniku GEODETA nr 6, 9 i 12 z 2014 roku. Bardziej wyrazista

będzie jednostkowa sprawa, która toczy się w sądzie już prawie 7 lat i końca jej nie widać.

• Co mówi prawo?

Zacznę od przytoczenia treści dwóch istotnych dla sprawy fragmentów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z 26 października 1971 roku:

„Art. 1.1. Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, zwane dalej »nieruchomościami«, i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku.

2. Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabywanie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć”.

Zapis „stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości” jest tutaj bardzo istotny, gdyż akt własności ziemi jest tylko decyzją deklaratoryjną stwierdzającą, że z mocy ustawy, a nie w wyniku tej decyzji pan Kowalski stał się właścicielem danej nieruchomości.

„Art. 12.7. Stan posiadania rolników oraz powierzchnię nieruchomości określa się według danych zawartych w ewidencji gruntów z uwzględnieniem zmian w stanie samoistnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Autorzy tego artykułu zaproponowali, aby dane z ewidencji gruntów – jako jedyne istniejącego wówczas rejestru gruntowego – były wpisane do aktów własności ziemi. Dane te obejmowały: imię i nazwisko samoistnego posiadacza, adres zamieszkania, nazwę wsi, w której położone były grunty, numery działek oraz powierzchnię wszystkich działek łącznie (w hektarach) z dokładnością do jednego ara. Wiemy doskonale, jak rozdrobnione były te grunty. W akcie własności nie mamy np. informacji, jaka była powierzchnia poszczególnych działek.

Twórcy ustawy, zdając sobie sprawę z małej dokładności ewidencji gruntów, wpisali do tego artykułu znaczące zdanie „z uwzględnieniem zmian w stanie samoistnego posiadania”, które nastąpiły przed wejściem jej w życie. W moim przekonaniu był to bezpiecznik dla zachowania zgodności tego artykułu z art. 1 i sugestia, że w przypadku rozbieżności ewidencji z samoistnym posiadaniem należy poprawić ewidencję tuż przed datą wejścia w życie ustawy, tj. przed 4 listopada 1971 roku.

Oczywiście nikt tego nie zrobił, bo była to akcja polityczna. Trzeba było natomiast w całej Polsce szybko wydać akty własności i ogłosić, że zalecenia Komitetu Centralnego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej i towarzysza I sekretarza zostały zrealizowane. A wydano tych aktów ponad 3 mln. Zajmowali się tym geodeci z WBGiTR-ów, za co im chwaliła. Główna akcja trwała blisko 10 lat, a w ciągu następnych 10 lat załatwiano pojedyncze sprawy sporne. Po upływie 20 lat zaległe sprawy przejęły sądy cywilne.

Z perspektywy obecnego ustroju wygląda na to, że KC PZPR rzeczywiście miał się czym pochwalić, bo chyba nieświadomie rozpoczął wówczas w Polsce budowę kapitalizmu! Ale z punktu widzenia geodezyjnego sprawa wygląda, niestety, raczej mizernie i nie przynosi nam chwały. Do dzisiaj w większości przypadków pozostawiono sąsiadów z tymi granicami samym sobie. Przyjmuje się, że ewidencja gruntów jest poprawna, urzędy wydają wyrisy i wypisy do

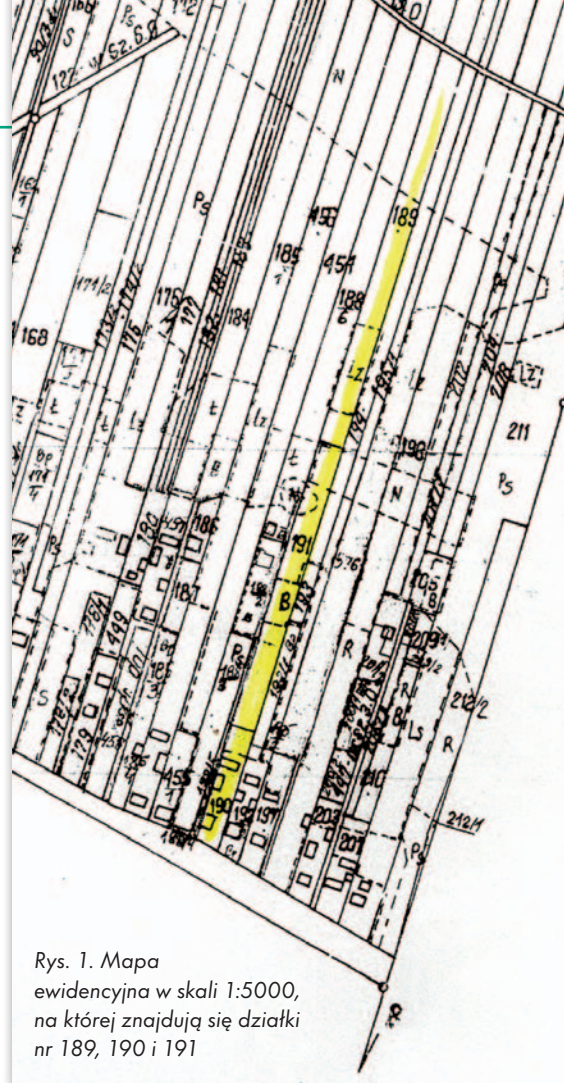
Rys. 2. Szkic z pomiaru kontrolnego miar czołowych działek (do fotomapy) wzdłuż drogi. Kopia z operatu założenia EG

ksiąg wieczystych i innych postępowań (bez żadnego sprawdzenia tych granic), często poprawia się dobre wpisy w księgach na błędne z ewidencji i pozornie wszystko jest w idealnym porządku. Modernizujemy ewidencję gruntów, głównie pod kątem informatyzacji, ale nad poprawieniem błędnych granic w tym ważnym rejestrze, i do tego publicznym, nikt się specjalnie nie zastanawia. Jest to metoda mojego najmłodszego wnuka, który bawiąc się ze mną w chowanego, zakrywa rączkami oczy i krzyczy: Dziadku, szukaj mnie!

Decydenci udają, że problemu nie ma, ale gdybyśmy zrobili sobie małą wycieczkę po sądach w Polsce, to zobaczylibyśmy, jakie są konsekwencje takiego podejścia. Właśnie wybrałem się (oczywiście wirtualnie) do jednego z sądów na rekonesans i postaram się Państwu opisać wybrany przykład. Uważam jednak, że takich spraw w całej Polsce są tysiące, jeśli nie setki tysięcy. Ujawniają się one wówczas, gdy istniała jakaś zabudowa lub inne ślady czy znaki graniczne, które wskazują na zupełnie inny przebieg granic, niż to wynika z założonej przed laty ewidencji gruntów.

• Dowody w sprawie

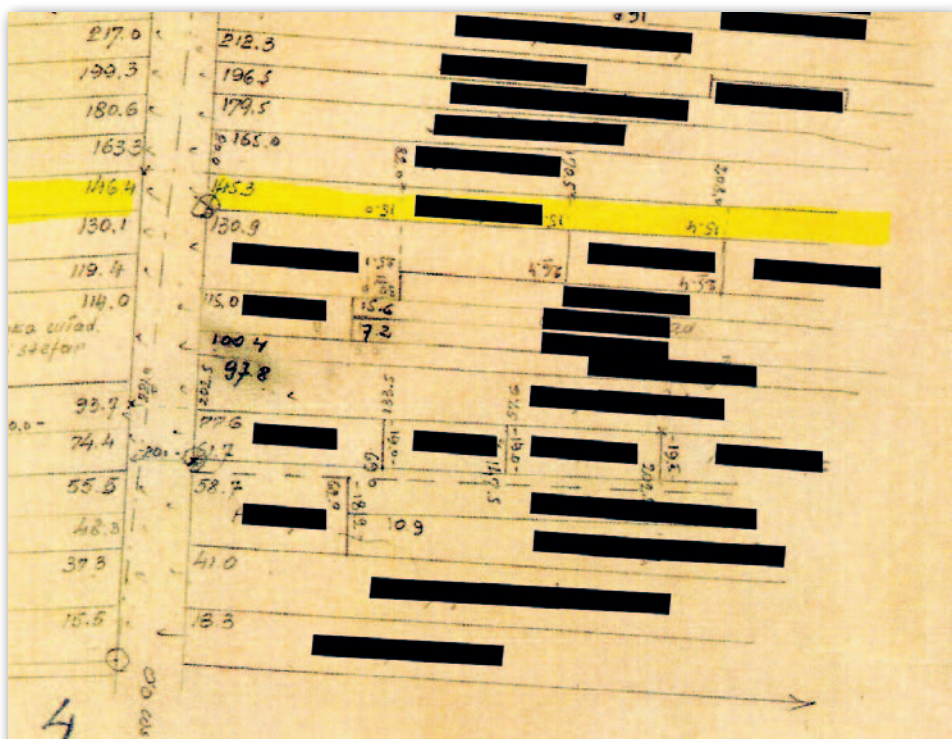
Przedmiotem naszego zainteresowania jest działka nr 190 przedstawiona na rys. 1. Mapa ta pochodzi prawdopodobnie z późniejszego okresu niż zakładanie ewidencji gruntów, bo na działce tej pojawiły się już trzy budynki (pozostał nie ma). Na pierwotnej mapie fotogrametrycznej z 1966 roku żadnych budynków najpewniej nie było, bo z założenia na tym etapie nie było czasu, żeby budynki mierzyć. Niezbędna była powierzchnia gruntu do celów podatkowych i nic więcej.



Rys. 1. Mapa ewidencyjna w skali 1:5000, na której znajdują się działki nr 189, 190 i 191

Proszę zwrócić uwagę, że na szkicu pokazanym na rys. 2 nasza działka nr 190 ma miary bieżące 130,90 m i 145,30 m, czyli miara czołowa to 14,40 m. Nie było żadnej możliwości, żeby wówczas geodeta przetoczył granice tych działek (porobił przecinki) i zorientował się, czy granice te tną budynki, czy też nie. Zresztą nikt takich wymagań nie stawiał, bo budynkami się nie zajmowano.

Ale okazuje się, że właśnie w 1966 roku na działce 191 budowano dwa kolej-





Rys. 3. Szkic działki 191 z 1966 r.

ne budynki i na szkicu działki (rys. 3) podpisanym przez inspektora nadzoru budowlanego narysowano działkę 190 i część działki 191, a ich szerokość wynosiła wówczas po 15,30 metra. Nietrudno zauważyć, że na poprzednim szkicu (rys. 2) z dużym prawdopodobieństwem popełniono błąd 1 metra. Gdyby tego błędu nie było (biorąc pod uwagę także samą dokładność fotomapy), budynki nie byłyby przecięte granicą, bo cały problem rozбивa się właśnie o pas gruntu około 1,5 metra.

Widać to wyraźnie na szkicu pokazanym na rys. 4. Mamy na nim 6 budynków, od których nasza granica odcina po kolei: 0,95 m, 1,20 m, 0,88 m, 0,75 m, 0,94 m i 0,88 m. Budynki były budowane w latach 50. i 60. i trudno

sobie wyobrazić, żeby właściciel sąsiedniej działki zgodził się udostępnić na ten cel część swojej nieruchomości. A oprócz tego budujący byłby wyjątkowo przebiegły i złośliwy, żeby robić to nie na swoich działkach, tylko u sąsiada albo u sąsiadki. Warto jeszcze zwrócić uwagę, że zgodnie z ustawą uwłaszczeniową wystarczyło użytkować grunty przez 5 lat i uzyskiwało się tytuł własności, a tutaj łącznie z gruntami użytkowano także budynki.

Zaistniał tu jeszcze jeden bardzo ciekawy przypadek, bo sąsiedzi (właściciele działki 188) postanowili ją w 1986 r. podzielić. Wynajęli geodetę, który w wyjątkowy sposób wpuścił właścicieli działek nr 189, 190 i 191 w maliny. Prawdopodobnie zorientował się, że przebieg granicy ewidencyjnej tnącej budynki jest „trochę” dziwny, w związku z tym postanowił jej nie dotykać i nie niepokoić sąsiadów. Niezależnie od ułomnych przepisów, jakie obowiązywały w 1986 roku, zgodnie ze sztuką geodezyjną i instrukcjami technicznymi należało ustalić przedmiot podziału, czyli granicę dzielonej nieruchomości (z udziałem sąsiadów). Niestety, geodeta tego nie zrobił, a była to pierwsza okazja, aby poprawić niewątpliwie błąd w ewidencji gruntów, wyznaczając na gruncie granicę stanu posiadania z 1971 roku. Nie udało mi się dotrzeć do decyzji zatwierdzającej pro-

jekt podziału (prawdopodobnie w nieświadomych okolicznościach zaginęła). Ale geodeta, widząc, co tutaj się dzieje, sprytnie wydzielił dwie działki budowlane nr 188/2 i 188/3, dojazd nr 188/5, a cały ten bałagan z przecinanymi budynkami pozostawił w niepodzielonej działce nr 188/1. Uznał widocznie, że musi zostawić jakiś „paszтет” dla potomności. Jak to się stało, że mapa ta została przyjęta do PZGiK i zatwierdzona decyzją, pozostanie słodką tajemnicą wszystkich osób, które w tym postępowaniu uczestniczyły. Moim zdaniem nie wolno było tego zrobić.

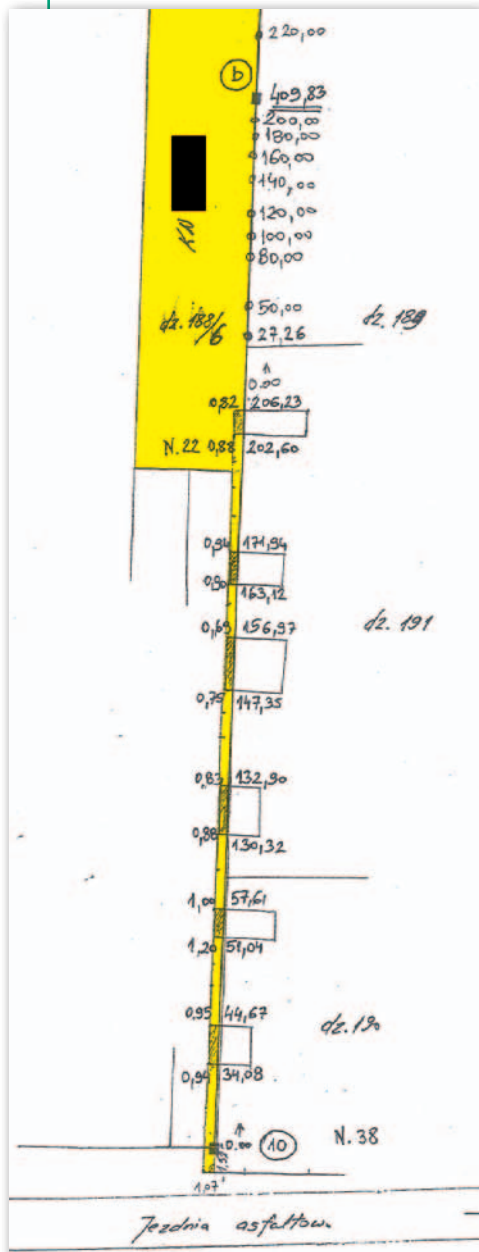
Aby dopełnić tej czary goryczy, obecnie niektórzy biegli sędziwi, a także inne osoby z wykształceniem geodezyjnym wmawiają sędziom oraz właścicielom, że granica tnąca budynki (rys. 4) powstała w wyniku podziału, zatwierdzono ją decyzją i dlatego należy ją traktować jako granicę ustaloną według stanu prawnego.

Ręce opadają, jak się coś takiego słyszy, bo granice przyjęte protokolarnie do podziału nawet z udziałem wszystkich stron nigdy nie miały i obecnie nie mają statusu granic ustalonych według stanu prawnego. A tutaj strony (właściciele działek 189, 190 i 191) nawet nie były zawiadomione i dowiedziały się o tym podziale dopiero po kilkunastu latach. Status prawny, jak wiadomo, mają wyłącznie nowe granice z podziału (oznaczone kolorem czerwonym).

• 7 lat w sądzie

Stworzony przez naszych kolegów stan trwał w uspieniu przez prawie pół wieku (1966-2008). Wreszcie kolejni właściciele (czy spadkobiercy) zapragnęli dowiedzieć się, jakie mają granice. Znając sytuację nawet tylko z krótkiego opisu powyżej, trudno się dziwić, że sprawa trafiła do sądu. Ciekawe jednak, że trafiła jako sprawa o zasiedzenie! Okazuje się, że wmówiono właścicielce działek nr 189, 190 i 191, że jedynym sposobem uporządkowania sytuacji będzie zasiedzenie gruntu pod budynkami zbudowanymi w latach 50. i 60. Oprócz właścicielki (która nie jest ani geodetką, ani prawnikiem) na taką koncepcję nabralo się trzech biegłych i sąd, bo sprawa toczy się już 7 lat.

Na szczegółowe opisanie tych zmarnowanych 7 lat nie ma za bardzo miejsca w krótkim artykule. Ale może dla zilustrowania stosunku dwóch biegłych do granic zacytuję fragmenty ich opracowań przedstawione sądowi: „Granice działek ewidencyjnych zostały ustalone w postępowaniu administracyjnym w trybie ustawy z dn. 26 października 1971 r. o uregu-



Rys. 4. Szkic sytuacyjny granicy między działką 188/6 a działkami 190, 191, 189 względem motywów sytuacyjnych, wrzesień 2007 r.

lowaniu własności gospodarstw rolnych oraz ustawy z dn. 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, w oparciu o którą naczelnik gminy (...) wydał w dniu 11 lutego 1987 r. decyzję (...) zawierającą podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym 188.

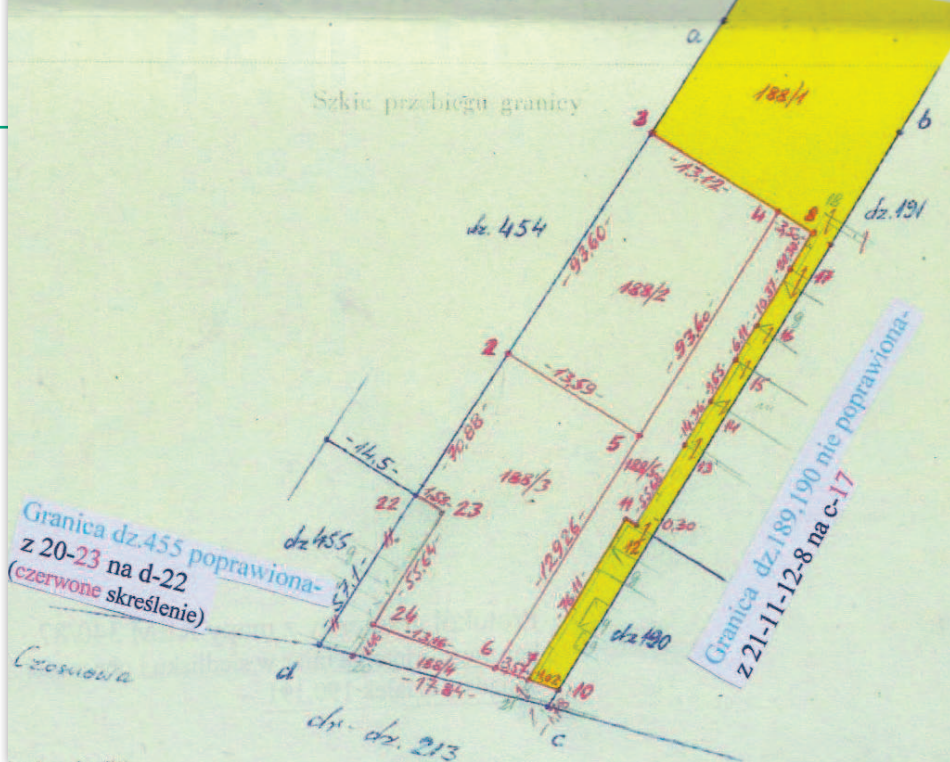
Zgodnie ze stanem faktycznym na gruncie zabudowania stanowiące własność wnioskodawcy, w całości na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy, a częściowo na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Tekstu tego nie da się na spokojnie skomentować. Przepisy te czytałem dziesiątki razy, ale żeby nie popełnić błędu, odszukałem je w swoim archiwum „Akt dawnych” i przeczytałem – ze zrozumieniem – ponownie. Gdzie biegły znalazł w ustawie z 1971 r. zasady ustalania granic działek ewidencyjnych, trudno do cieć. Niczego takiego w niej nie ma i nie było. Wymyślił sobie także jakieś postępowanie administracyjne, w którym granice te według tej ustawy ktoś ustalił, choć w całej ustawie nie ma ani słowa o ustalaniu granic.

Druga ustawa z 1985 roku zawiera jeden krótki artykuł nr 12 o podziałach nieruchomości i rzeczywiście ust. 3 brzmi: „Podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji terenowego organu administracji państwowej, zatwierdzającej projekt podziału”, ale o ustaleniu granic ewidencyjnych też nic tutaj nie ma. Jak już wcześniej wspominałem, decyzja taka tworzy i zatwierdza nowe granice (czerwone), ale nie zatwierdza granic zewnętrznych nieruchomości. A w opisywanej sprawie chodzi wyłącznie o granicę pomiędzy działką nr 188 a działkami nr 189, 191 i 190.

Ciekawe jest, z jakim spokojem biegły opisuje wyczyny budowlane spadkodawcy wnioskodawcy, jak posadził wszystkie budynki w części na nieruchomościach osób trzecich. A o tym, że przyczyną tego stanu jest błędna granica, nie pomyślał. Czyli znów wpadka. Gdyby sąd przeczytał tekst jednej i drugiej ustawy, to takich bzdur by nie przyjął i nie tolerował. Najgorzej, że biegły wmawiał sądowni, że ta granica zewnętrzna jest granicą prawną, właśnie zatwierdzoną decyzją podziałową.

Opinia następnego biegłego też jest bulwersująca: „Granice działek przyjęto zgodnie z ich przebiegiem ujawnionym w numerycznej mapie ewidencyjnej (...), na której adaptowano wyniki wcześniejszych pomiarów (...)”. Nie wiem, jaki cel miał biegły, eksponując tę mapę numeryczną, ale z protokołów wynika, że



Rys. 5. Mapa podziału działki nr 188 z 1986 r.

zrobiło to duże wrażenie na sądzie. Sąd przyjął, że numeryczna – znaczy najdokonalsza z dotychczasowych. Szkoda tylko, że biegły zapomniał o zasadzie „śmieci na wejściu, to śmieci na wyjściu”. Bo niestety, jak wszyscy wiemy, komputer nie jest czarodziejem, który błędne dane przetwarza na bezbłędne. Ale wygląda na to, że pani sędzia tego nie wie i nawet trudno się dziwić, bo od tego ma biegłych, żeby wiedzieli.

Najgorsze, że trzech biegłych oraz sąd przez 7 lat zajmowali się wnioskiem o zasiedzenie, który powinien zostać odrzucony na pierwszym posiedzeniu sądu. Bo jak można mówić o zasiedzeniu pasa przygranicznego pomiędzy nieruchomościami bez wcześniejszego rozgraniczenia tych nieruchomości? To chyba każde geodezyjne dziecko wie! Trudno mieć pretensje do sądu, który nie musiał wszystkiego wiedzieć o granicach ewidencyjnych, ustalonych według stanu prawnego, samoistnego posiadania z 1971 roku czy jeszcze dziesięciu innych. Ale dlaczego biegli przez tyle lat pozwolili na taką kosztowną zabawę, nie potrafią odgadnąć. Nie wiem też, dlaczego odchodzili jeden po drugim. Czy sąd z nich zrezygnował? Czy może sami zrezygnowali? Ale do czterech razy sztuka, bo sąd powołał już czwartego biegłego.

• Sąd Najwyższy o podobnej sprawie

Bardzo łatwo w internecie odszukać postanowienie [sygn. akt III CZP 51/09], w którym znalazłem potwierdzenie moich opinii i rozważań. Pytanie do sądu było następujące: „Czy w przypadku niezgodności stanu posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. z mapą ewidencji gruntów przyjętą za podstawę wydane- go aktu własności ziemi – nabycie włas-

ności części nieruchomości pochodzącej z podziału większej całości następującej w granicach wynikających z mapy dołączonej do akt księgi wieczystej założonej dla nowo powstałej po podziale nieruchomości, czy też w granicach przysługującej faktycznie poprzednikom prawnym własności stwierdzonej aktem własności ziemi, a wyznaczonej stanem posiadania na 4 listopada 1971 roku?”

A oto najważniejsze fragmenty odpowiedzi Sądu Najwyższego (w składzie trzech sędziów) idealnie pasujące do naszej sprawy.

1. Zasiedzenie czy rozgraniczenie?

„Istniejący pomiędzy zainteresowanymi spór o linię graniczną i o to, do kogo z sąsiadów przynależy prawo własności przygranicznego pasa gruntu wzdłuż ich nieruchomości, podlega rozpoznaniu w sprawie o rozgraniczenie, skoro jego źródłem była granica, a problem rozgraniczanych nieruchomości miał charakter wtórny (...)”

2. Jak wyglądało uwłaszczenie? (...)

„(...) uwłaszczenie następowało z mocy prawa, a zatem decyzja taka ma charakter potwierdzający, czyli deklaratoryjny. Organ administracyjny ustalał jedynie nabycie prawa własności nieruchomości, nie dokonując kontroli granicy, i nie miał kompetencji do dokonania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Z tego względu w wypadku określenia w akcie własności ziemi obszaru i konfiguracji działki z naruszeniem art. 12 ust. 7 ustawy sąd dokonujący rozgraniczenia mógł i może samodzielnie ustalić granicę działek zgodnie ze stanem samoistnego posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. bez potrzeby dokonania zmiany tej decyzji w postępowaniu administracyjnym (...)”.



„W orzecznictwie wyjaśniono także, że art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (...) nie stoi na przeszkodzie ustaleniu przebiegu granicy odmiennej od wynikającej z aktów własności ziemi, jeżeli w decyzjach tych nieruchomości zostały określone wg danych z ewidencji gruntów niezgodnych ze stanem posiadania w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie (...).”

„(...) samoistny posiadacz nabywał własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie, nawet jeżeli stan jej posiadania nie był zgodny z obszarem i konfiguracją działek wynikającą z ewidencji gruntów (...).”

3. Co ma podział nieruchomości do praw własności? „Geodezyjny podział uwłaszczonej działki (...) nie mógł dokonać zmiany zakresu prawa własności jej właścicieli w stosunku do sąsiedniej nieruchomości (...). Sam fakt podziału nieruchomości nie wywołuje zmian w prawie własności. Granica prawna pomiędzy rozgraniczonymi nieruchomościami nie ulega więc zmianie na skutek tego wydania prawnego (...).”

Zainteresowanym sugeruję przeczytanie pełnego tekstu, bo wynikają z niego wnioski, które powinien znać każdy geodeta zajmujący się problemami geodezyjno-prawnymi, w tym granicami. Nie ma więc wątpliwości, że zamiast porządku niektórzy geodeci podtrzymują bałagan, który powstał w latach ubiegłych.

• Mądrość obywateli

Bardzo trafnie oceniła to aktualna właścicielka nieruchomości z obciążeniami budynkami: „Od kilku lat usiłuję dociec, jak mogło dojść do sytuacji obecnej, tj. istnienia dokumentów geodezyjnych i administracyjnych oraz zapisów ewidencji gruntów, które są podstawą rozszczenia sąsiadów wobec pasa terenu, który

od zawsze (a przynajmniej odkąd wszyscy żyjący członkowie rodziny pamiętają) należał do moich poprzedników prawnych. Zapoznaliśmy się z dokumentami, do których udało mi się dotrzeć, i lista elementów, które mają wpływ na aktualną sytuację jest następująca:

1. mała dokładność ewidencji gruntów sporządzonej w latach 60. w skali 1:5000,
2. niestaranność prac geodezyjnych,
3. niefrasobliwość powiatowego ODGiK,
4. niefrasobliwość organów administracji państwowej,
5. zaniedbania moich poprzedników prawnych,
6. niezajomość rzemiosła geodetów, biegłych i sędziów biorących udział w sprawie,
7. zła wola sąsiadów”.

Nic dodać, nic ująć. Myślę, że ta pani po 7 latach szarpaniny byłaby w stanie odpowiedzieć na większość pytań z egzaminu na geodezyjne uprawnienia z zakresu nr 2. Ale ile ją ta walka kosztowała nerwów i pieniędzy, nikt nie policzy. Na szczęście właścicielce, jej prawnikom i chyba nowemu biegłemu udało się ww. argumentami przekonać sąd, który zawiesił postępowanie o zasiedzenie, godząc się na przeprowadzenie rozgraniczenia w trybie administracyjnym. Możliwe, że moje opinie też tutaj trochę pomogły. Uważam, że sąd mógłby w ramach toczącego się postępowania o własność od razu przeprowadzić rozgraniczenie w trybie sądowym, co wyraźnie wynika z zacytowanej opinii Sądu Najwyższego. Ale sąd jest niezawisły, więc zrobił tak, jak uznał za stosowne. Prawdopodobnie po bezskutecznym postępowaniu przeprowadzonym przez wójta po pół roku sprawa znów trafi do sądu, który z pomocą nowego biegłego przeprowadzi rozgraniczenie sądowe, odtwarzając granicę z 1971 roku i dając wreszcie spokój budynkom, które mocno zostały nadwężone tym „cięciem” przez bezsensowną granicę. Mam nadzieję, że przed upływem 10 lat sprawa zostanie zakończona. Będzie to „WIELKI SUKCES” geodezji i sądu.

• Nie bójcie się granic!

1. Okazuje się, że mimo upływu prawie 44 lat od uchwalenia ustawy uwłaszczeniowej błędy ewidencji wykorzystanej do wydania aktów własności ziemi permanentnie nas prześladowają.

2. Aby nie brnąć w takie niedorzeczności, które opisałem, potrzebne są dwa elementy:

- dobrze wyedukowani mierniczowie przysięgli,
- mający pełne rozeznanie w sprawach geodezyjno-prawnych sędziowie.

Dlatego uważam, że powinno się ustalić drugi stopień specjalizacji dla

zakresu nr 2 geodezyjnych uprawnień zawodowych. Egzamin powinien być teoretyczny i praktyczny. Mało doświadczony geodeta z obecną „dwójką” nie ma szans, aby dobrze przeanalizować i wykonać taką pracę czy przygotować opinię dla sądu.

Z drugiej strony sąd nie powinien prowadzić sprawy „nie na temat” przez 7 lat! Jedynym rozwiązaniem są merytoryczne spotkania sędziów z geodetami. Raz czy dwa razy w roku WINGiK i prezes sądu wojewódzkiego powinni takie narady szkoleniowo-informacyjne organizować w każdym województwie.

3. Mimo że granice nieruchomości to bardzo trudne zagadnienie, od którego nasze władze geodezyjne uciekają, jak mogą, w końcu trzeba będzie je uwzględnić przy modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Jak wiadomo, jest to rejestr publiczny, za który odpowiada państwo.

Może znajdzie się geodeta powiatowy, który pokaże, że najpierw trzeba zrobić porządek z tymi nieszczęsnymi granicami i dopiero wtedy wszystko informatyzować. A przed taką akcją może merytorycznie ocenić stan swojej ewidencji (głównie pod kątem granic), bo nie słyszałem, żeby ktoś to zrobił. Dla takiego „desperata” pierwszy będę wnioskował o geodezyjnego Nobla. A może w całym kraju warto wreszcie to zrobić?

4. Czy gdyby taki właściciel (jw.), narażony na ogromne straty moralne i finansowe, wystąpił do sądu z pozwem cywilnym o odszkodowanie, miałyby szanse na wygranie sprawy? Podejrzewam, że miałyby, i to spore. Ale kto by zapłacił np. ten symboliczny milion złotych odszkodowania? Wygląda na to, że my, czyli podatnicy. Nie ma sprawiedliwości na tym świecie. Płacimy za SKOKI, będziemy płacić za GRANICE i inne paranoje. Coś tu chyba nie gra, WYSOKI SĄDZIE!

Nie zachęcam nikogo do takich działań, ale może jest to jeszcze jeden argument za tym, żeby sprawą pilnie się zając, zamiast chować głowę w piasek.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Geodezyjnej Izby Gospodarczej, której wiele lat prezesował.

Współautor książki „Mapy do celów prawnych, podziały, scalanie i rozgraniczanie nieruchomości oraz dokumentacja dla dróg i kolei” dostępnej w Księgarni Geoforum.pl

Już za miesiąc: Geodeta uniwersalny

Nasz ekspert Bogdan Grzechnik omówi dziedziny, w których geodeci mogą się spełnić i przynosić gospodarce narodowej znaczące korzyści. Opierając się na swoim przykładzie, podpowie, jak jednocześnie być: geodetą, rzeczoznawcą majątkowym, zarządcą nieruchomości, pośrednikiem, a także doradcą, czyli nieruchomościowcem. Zapraszamy do czerwcowego wydania GEODETY.

Redakcja