

O potrzebie stabilizacji granic nieruchomości

W realu czy wirtualu?

Świat realny – niezależnie od tego, czy zobrazujemy go szkicem, mapą czy zestawieniem danych – zawsze będzie taki sam. Odzworowanie, układ odniesienia czy współrzędne są tylko swego rodzaju matematyczną nakładką na niego. Niektórzy próbują odwrócić tę zasadę, zaklinając rzeczywistość do postaci najprzeróżniejszych baz danych. Zapominają tylko, że to, co widzą na ekranie komputera, ma się nijak do tego, co jest w realu.

Alfons Jacko

Geodeta był, jest i ma pozostać zawodem zaufania publicznego. Motorem napędowym geodezji była potrzeba określenia przez rządzących podatku od własności. Trzeba więc było wyznaczać granice tej własności. Każdy geodeta powinien to umieć zrobić, co więcej, każdy powinien to zrobić identycznie.

• Dawno temu

W starych księgach hipotecznych przebieg granicy opisywano słownie, posługując się szczegółami terenowymi (np. że biegła ona lewym brzegiem potoku aż do drogi prowadzącej do Warszawy). W oznaczeniu granicy pomagali właściciele gruntów. Chroniąc swoją własność, działali poprzez fakty – kamienie, które przeskadzały w uprawie roli, układali na linii rozdzielającej pola. I tak sąsiedzi zgodnie tworzyli mury graniczne do dzisiaj zresztą istniejące w wielu krajach. Innym sposobem oznaczania zakresu własności było sadzenie drzew i żywopłotów. Od XIX wieku, ujmując rzecz w skrócie, w Europie granicami własności zajęło się państwo. Tak powstał kataster.

Na terenie Prus obowiązywała zasada stabilizacji granic znakiem naziemnym i podziemnym. Jeszcze dzisiaj można znaleźć słupy z inicjałami właścicieli (np. FVP) czy znaki podziemne w formie sześciokątnego drenu z napisem „Grenzmark”. W katastrze własność zawsze jest określona na gruncie, a dane liczbowe i mapy są tylko zapisami „formalno-technicznymi” tego stanu. Dekret Bieruta z 1947 roku o katastrze gruntowym i budynkowym precyzował, jak ustalić granicę własności w czasach, gdy rejestr ten nie obejmował całego kraju. Wprowadzenie w roku 1955 ewidencji gruntów spowodowało na terenach, na których był już kataster, utratę ciągłości zapisów

o własności (choć były rejony, w których roztropni geodeci prowadzili i kataster, i ewidencję). W ostatnich latach słowo „kataster” przywrócono do łask, zastępując nim termin „ewidencja gruntów”. Nie zmieniło to jednak stanu faktycznego, bo czyż ewidencja mogła stać się katastem tylko z tego powodu, że dokładność zapisu powierzchni podwyższono z ara do metra kwadratowego?

• Kreowanie świata wirtualnego

Do niedawna na Śląsku podczas spisywania aktów notarialnych strony oświadczwały w nich, że granice nieruchomości na gruncie są im znane. Teraz należy to do rzadkości, bo takie oświadczenie miało sens jedynie wówczas, gdy działka miała zastabilizowane granice. Dzisiaj taką stabilizację geodeta wykonuje na wniosek strony po decyzji administracyjnej dotyczącej podziału nieruchomości/działki. Innymi słowy: stabilizacja może być zrobiona, lecz nie musi. I właściciele najczęściej nie wnioskuje o jej wykonanie, bo w ten sposób mogą zaoszczędzić parę złotych. Tyle tylko, że zapisanie w cyfrowej bazie granic własności bez obligatoryjnej stabilizacji jest kreowaniem świata wirtualnego.

Wynikiem tego są spory, których będzie przybywać. Oto typowa sytuacja. Deweloper kupił grunt, wydzielił działki, wybudował kilkadziesiąt domów z całą infrastrukturą, po czym je sprzedał. Jeden z klientów był jednak niezadowolony, bo dom stał bliżej niż wymagane 4 metry od ogrodzenia. Zakwestionował więc zgodność budowy z przepisami. Ale przepis mówi o odległości budynku od granicy, a nie od ogrodzenia. Aby stwierdzić, jak jest naprawdę, trzeba było najpierw ustalić granicę działki. Jako biegły sądowy dostałem właśnie taką sprawę, sąd chciał bowiem poznać faktyczną odległość pomiędzy budynkiem a granicą. W opisywanym przypadku odległość ta wyniosła 3,80 m. Doszło więc do sytu-

acji, w której o werdykcie decyduje... dokładność pomiaru.

• Pół metra, metr lub gorzej

Od strony technicznej określenie przebiegu granicy jest proste. Wystarczy granicę wytyczyć z osnowy (szczegółowej, pomiarowej lub realizacyjnej), na podstawie której realizowano to osiedle (a jak już nie istnieje, to ją odtworzyć), dane „zharmonizować” (termin bliżej nieokreślony) i wynieść na grunt. Dzisiaj przecież mamy taki supersprzęt, że zadanie wydaje się „pestką”, a komputer i tak wszystko na koniec przemłóci. Lecz choćby młócił najmądrzej, to i tak nie otrzymamy potrzebnej dokładności. Dlaczego? Bo punkt można wytyczyć z dokładnością 10 cm tylko z osnowy III klasy, i to takiej, która była zakładana w obecnie stosowanej technologii. Realia są zaś takie, że najczęściej mamy do czynienia z osnowami pomiarowymi I lub II rzędu o dokładności dalekiej od potrzeb.

Mam duże doświadczenie związane z pomiarami granic nadleśnictw. Moja baza porównawcza to kilkanaście tysięcy punktów. Średni błąd położenia punktu granicznego obliczonego na podstawie poprawnych kilkadziesiąt lat temu danych pomiarowych w stosunku do pomiarów wykonanych dzisiaj (po fizycznym odszukaniu punktów) wynosi około 0,9 m! Nawet ulepszona „harmonizacja” poprzez ponowny pomiar dawnych punktów sieci osnowy niewiele tu pomaga. To, co powstało na bazie ewidencji gruntów w latach 60., 70. i 80., nie ma w ogóle stabilizacji i jest niewiele lepsze. Jeśli więc uzyska się dokładność 0,5 m, można mówić o sukcesie. Wyjątkiem od tej reguły są punkty zastabilizowane dawno, dawno temu. Na obszarach objętych katastem pruskim i posiadających zarysy pomiarowe (oraz udokumentowane pomiary uzupełniające) uzyskiwaliśmy bowiem „dokładność szpadla”. Czyli po wyniesieniu znajdowaliśmy punkt graniczny z dokładnością 20-25 cm. I choć często brakowało znaku naziemnego, to prawie zawsze istniał znak podziemny.

• Na Śląsku: powrót do przeszłości

Tak jest w lasach, a jak wygląda wyniesienie danych na obszarach objętych



Fot. Archiwum GEODETY

szkodami górniczymi, których nie brakuje w rejonie działalności mojej firmy? Dla tych terenów do tej pory nikt nie jest w stanie napisać nawet poprawnego algorytmu do transformacji danych, więc i o żadnej „harmonizacji” nie może być mowy. Aby wykonać prace katastralne na takim terenie, trzeba poruszać się w świecie rzeczywistym. Należy odszukać znaki graniczne, pomierzyć je i dopiero wtedy przystąpić do kolejnej fazy prac. Na gruncie granicę określa przecież znak, a nie współrzędna. Gdyby granic nie stabilizowano, nikt nie potrafiłby określić ich właściwego przebiegu.

Opublikowany niegdyś przeze mnie artykuł „Płynny stan mapy i ewidencji gruntów” (GEODETA 9/1995), w którym opisałem problemy z mapą zasadniczą i ewidencją gruntów na Śląsku, długo pozostawał bez echa. Później środowisko śląskich geodetów zainicjowało uporządkowanie prowadzenia mapy zasadniczej na tych obszarach. Po wielu latach, bo dopiero w 2007 roku, GUGiK opublikował wytyczne K-1.8 na temat prowadzenia i aktualizacji mapy zasad-

niczej na terenach objętych wpływami eksploatacji górniczej. Minęły cztery lata i okazało się, że w najnowszym standardzie technicznym nie ma po nich śladu. Wracamy więc do punktu wyjścia.

• Szkodliwe eksperymenty

Nowe technologie spowodowały, że teraz nie mamy już map, tylko bazy danych. Ścisłej rzecz biorąc, mapa została „zdegradowana” do poziomu wizualizacji bazy danych. Dla potrzeb Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wykonano kilka lat temu wielką cyfrową bazę ewidencji gruntów obejmującą całą Polskę. W większości przypadków nastąpiła jedynie zmiana „nośnika”, gdyż wypuszczone z komputera mapy posiadały taką samą wartość, jak te wcześniejsze, analogowe. Z punktu widzenia ARiMR działanie było zrozumiałe. Jednakże materiały te trafiły do państwowego zasobu. W niektórych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej schowano je głęboko do szuflady, uznając za nieprzydatne. W innych postanowiono z nich korzystać. Znam

więc przypadek właściciela, który uzyskał postanowienie sądu o zasiedzeniu części gruntu sąsiada, bo materiały z LPIS uznano za ważniejsze niż te z ewidencji gruntów. Sąsiad z decyzji dowiedział się o zmianie w ewidencji i zmniejszeniu powierzchni jego działki. Choć na gruncie nic się nie zmieniło, a użytkownik nie pozostawał bez zmian, to w wirtualnym geodezyjnym świecie ktoś jednak poprzestawiał na cyferki. Ówczesni decydenci nie przewidzieli tego, co może się stać po przyjęciu do zasobu opracowań wykonanych na potrzeby Agencji. Dzisiaj jest podobnie – nie myśli się o skutkach najnowszych regulacji.

• Rozwiązanie jest proste

Brak wymogu stabilizacji granic jest dla wielu bardzo wygodnym rozwiązaniem, bo przecież wtedy wszystko gra. Geodeta „dopasowuje” pomiar tak, by podział działki był zawsze zgodny z tym, co jest w ewidencji. Kolejny geodeta, dzieląc grunt sąsiada poprzez następne „dopasowanie”, również będzie miał stan zgodny. W bazach zapisujemy fikcyjny świat.

Do czego to prowadzi? Nie trzeba stabilizować granic po podziale, nie trzeba wzywać stron, wystarczy wirtualny operat pomiarowy. Geodeta go podpisze i wszystko będzie OK. Przy okazji można by zapytać: po co geodeta i po co uprawnienia? To samo zrobi przecież operator komputera w ODGiK. Na końcu tego procesu urząd wyda decyzję administracyjną, od której nikt się oczywiście nie odwoła, i uzyskamy stan wreszcie satysfakcjonujący decydentów. Problem pojawi się dopiero po jakimś czasie, gdy dojdzie do sprzedaży działki na podstawie dokumentu wyplotowanego w ośrodku, a petent będzie wystarczająco skrupulatny. Co wtedy usłyszymy od urzędnika? – To nie problem geodezji, to problem strony, która nie wnioskuje o stabilizację! Tylko czy może nas satysfakcjonować odpowiedź, która sprowadza się do tego, że kłopoty będzie miał bogu ducha winny właściciel działki?

Jaka jest konkluzja? Należy stabilizować stare granice ustalone podczas pomiaru, wznawiać znaki, które zostały zniszczone, oraz stabilizować nowe granice (wraz ze znakiem podziemnym). To wszystko powinno znajdować się w jednym operacie. Dzisiaj ten zakres prac to trzy operaty i trzy postępowania. I wreszcie najważniejsze: właścicielowi nie są potrzebne współrzędne czy miary, on ma wiedzieć, jak jego prawo własności rozciąga się na gruncie. Nie mieszajmy więc świata realnego z wirtualnym.

Alfons Jacko

jest prezesem spółki Vertical w Żorach