

Prosto do katastru i mierniczego

Takimi terminami, jak: ewidencja gruntów i budynków czy rozgraniczanie nieruchomości, autorzy zajęli się w GEODECIE 10/2013]. Tym razem definiują m.in. stan prawny nieruchomości i proponują, czym zastąpić termin geodeta uprawniony.

**Paweł Hanus, Ryszard Hycner
Anita Kwartnik-Pruc**

• Stan prawny nieruchomości

Problem braku precyzji w zakresie stosowania pojęcia **stan prawny nieruchomości** jest widoczny przede wszystkim w rozporządzeniu *ws. sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* [12], które w § 6 ust. 1 mówi, że „*przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:*

1) *księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;*

2) *danych wykazanych w katastrze nieruchomości.*

2. *W przypadku stwierdzenia niezgodności danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z danymi wykazanymi w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1.*

3. *W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2”.*

Cytujemy w całości fragment wspomnianego przepisu, aby wykazać jego przysłowiową wręcz niezrozumiałość i nielogiczność. Doprawdy, trudno bo-

wiem dojść na podstawie tego fragmentu, co chcieli w nim wyrazić jego twórcy. Samo przyjęcie granic zewnętrznych na podstawie danych zgromadzonych w księdze wieczystej (dalej kw) jest w wielu przypadkach po prostu niemożliwe. Generalna zasada przedstawiona zarówno w *Prawie geodezyjnym i kartograficznym* [13], jak i w ustawie o *księgach wieczystych i hipotece* [18] mówi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w kw są dane z EGiB. Zatem zgodnie z rozporządzeniem *ws. prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów* [9] do wniosku o wpis do kw dołącza się wyrys z mapy ewidencyjnej lub mapy zasadniczej. Często jest to jedyny dokument w aktach księgi, który mógłby służyć za podstawę przyjęcia granicy. Sam pomysł takiego postępowania jest jednak kuriozalny. Warto też zwrócić uwagę na fakt, że w przepisie nie jest powiedziane, że granicę przyjmujemy na podstawie danych z EGiB w przypadku, gdyby dane z kw były niewystarczające. Mowa jest tu bowiem o przyjęciu granicy na podstawie danych z EGiB w przypadku „*braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1”*. W pkt 2 cytowanego paragrafu mowa jest o niezgodności w kw i EGiB. Mimo iż tego nie zapisano, należy mniemać, że niezgodność ta dotyczy oznaczenia nieruchomości. W sytuacji niezgodnego oznaczenia według twórców przepisu należy dane w EGiB poprawić według danych z kw. Przez oznaczenie nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem [9] należy rozumieć:

• *położenie – dane określające położenie nieruchomości gruntowej: województwo, powiat, gmina, miasto lub miejscowość, w miastach podzielonych na dzielnice – nazwę dzielnicy, jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze jednostki podziału administracyjnego, w którym wyodrębnione są ulice i numery porządkowe – ulicę i numer porządkowy,*

• *mapa i opis – numery kart akt, pod którymi znajdują się dokumenty geodezyjne, numer obrębu ewidencyjnego i numer działki ewidencyjnej,*

• *sposób korzystania – oznaczenie charakteru gospodarczego nieruchomości wynikające z dokumentu geodezyjnego, zawierającego dane zgodne z przepisami rozporządzenia ws. EGiB [8],*

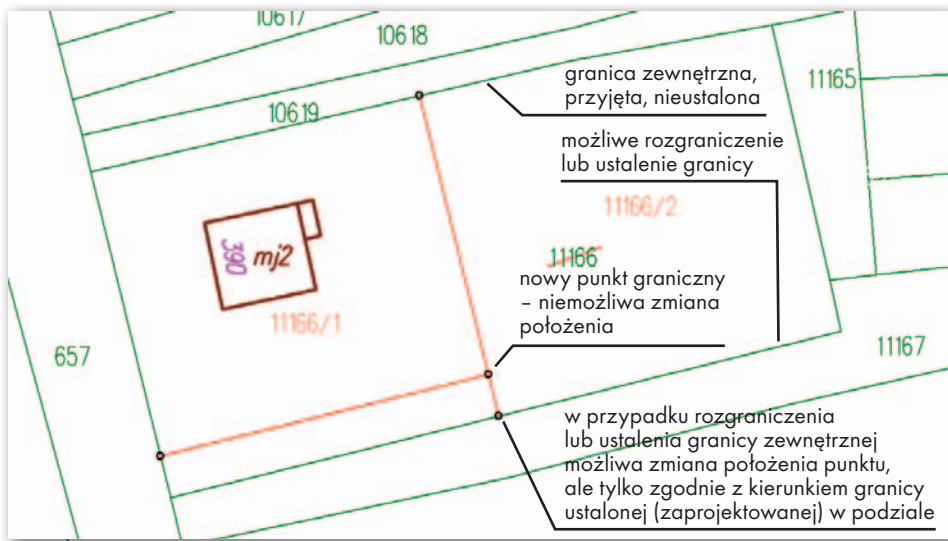
• *obszar – powierzchnia gruntu wyrażona w miarach metrycznych.*

Poprawianie EGiB w zakresie stanu faktycznego na podstawie danych z kw jest ponownym naruszeniem reguł ustalonych w *Pgik* oraz ustawie o *księgach wieczystych i hipotece*. Znacznie lepiej byłoby, gdyby w rozporządzeniu *ws. sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* [12], idąc za przykładem lepszego w tym względzie rozporządzenia *ws. rozgraniczania nieruchomości* z 1999 r. [10], podstawę przyjęcia granic¹ określić tak:

„**Podstawę przyjęcia granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości stanowią dokumenty:**

1) **stwierdzające stan prawny nieruchomości,**

2) **określające położenie punktów granicznych”.**



Wznawianie znaków granicznych powstałych w trakcie podziału nieruchomości

Przy takim zapisie jednoznacznie by określono, jakie dokumenty są podstawą dla takich działań. Dokumenty określające stan prawny wskazują na strony postępowania posiadające określone prawa do nieruchomości, natomiast dokumenty określające położenie punktów granicznych – zasięg praw do nieruchomości.

Prawdopodobnie ustawodawca chciał poprawnie zdefiniować zagadnienie i jego przedmiot, jednak oba przepisy zawierają nieścisłości stanowiące, jak się wydaje, efekt niewłaściwego zrozumienia terminu „stan prawny nieruchomości”. Choć termin ten można uznać za elementarny, podejmiemy próbę jego zdefiniowania: „**Stan prawny nieruchomości to zbiór praw i ograniczeń przypisanych do nieruchomości wynikły z treści księgi wieczystej lub zbioru dokumentów bądź też z innych dokumentów określających prawa do nieruchomości**”.

Uzasadnienie dla takiej definicji jest następujące:

- stan prawny wynika z treści księgi wieczystej, ponieważ, jak stwierdzono literalnie w ustawie [18], „*księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości*”, przy czym przez domniemanie sprowadza się ten problem również do zbioru dokumentów księgi wieczystej,

- stwierdzenie „z innych dokumentów prawnych” wynika z tak zwanej zasady wpisu stosowanej w księgach wieczystych [6], z której wyprowadza się stwierdzenie, że „z wpisu wynika jedynie domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym”, co oznacza, że w naszym systemie prawnym istnieją dwa stany prawne nieruchomości: stan prawny ujawniony i stan prawny rzeczywisty.

Konsekwencje przyjętego stwierdzenia są następujące. Ze stanu prawnego nieruchomości wynika jedynie: „**kto**” jest posiadaczem praw przypisanych do nieruchomości. Na pewno zaś nie wynika: „**co**” (granica) ani „**gdzie**” (ona się znajduje).

• Wyznaczenie czy wznowienie

W tym miejscu dotykamy kolejnego ważnego problemu terminologicznego dotyczącego przypadku, kiedy wyznaczenie położenia punktów granicznych może być dokonane bezproblemowo. Taki przypadek jest obecnie różnie nazywany: „wyznaczenie punktów granicznych”, „wznawienie znaków granicznych” czy „wznawienie granic”. W artykule, zgodnie z definicją podaną w *Pgik*, terminu „wznawienie” używa się w odniesieniu do już zastabilizowanych znakami punktów granicznych, a terminu „wyznaczenie” w odniesieniu do punktów, które nie były przedmiotem stabilizacji.

Znamienny jest przy tym fakt, że w zasadzie do momentu wydania w 2011 r. rozporządzenia *ws. standardów technicznych wykonywania pomiarów sytuacyjno-wysokościowych...* [7] jedynym przepisem prawnym traktującym o wznawianiu znaków granicznych i wyznaczaniu punktów granicznych był art. 39 ustawy *Pgik*. Rozporządzenie [7] nie rozstrzyga jednak wszystkich wątpliwości, jakie nasuwają się w trakcie czynności wznowienia znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych. Wspomniany art. 39 brzmi następująco: „*1. Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.*”

2. *Wznawienia znaków granicznych dokonują, na zlecenie zainteresowanych, podmioty prowadzące działalność gospodarczą i inne jednostki, o których mowa w art. 11.*

3. *O czynnościach wznowienia znaków granicznych zawiadamia się zainteresowane strony. Do zawiadomień stosuje się przepisy art. 32 ust. 1-4.*

4. *Z czynności wznowienia znaków granicznych sporządza się protokół.*

5. *Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy wyznaczaniu punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków”.*

Pierwszą wątpliwością, jaka nasuwa się po lekturze ustępu 1 artykułu 39, jest określenie, w trakcie jakich czynności mamy do czynienia z ustaleniem przebiegu granic (*ustalone uprzednio*). Bez wątplenia taką czynnością jest rozgraniczenie nieruchomości wykonywane zarówno w trybie administracyjnym, jak i sądowym. Podobnie bez większych wątpliwości za spełniające ten warunek można uznać znaki ustalone i zastabilizowane podczas ustalenia granic w trakcie założenia lub modernizacji ewidencji gruntów i budynków, zatwierdzonej ostateczną decyzją starosty zgodnie z rozporządzeniem [8]. Jedyne wątpliwości nasuwają się przy granicach powstałych lub przyjętych podczas podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości czy scalenia i wymiany gruntów. Żaden z tych procesów nie zatwierdza granic zewnętrznych, gdyż są one jedynie przyjmowane na podstawie danych z EGiB. Zatwierdzane są nowe granice, powstałe w trakcie tych procesów.

Czy takie nowe punkty graniczne można uznać za punkty ustalone? Oczywiście odpowiedź na to pytanie powinna być twierdząca. Wszak położenie tych punktów jest zgodne z wolą właściciela lub właścicieli nieruchomości objętych jednym z wymienionych procesów. Niemniej zapis, że takie punkty uznaje się za ustalone, powinien znaleźć się w cytowanym artykule 39. Wątpliwości natomiast budzą nowe punkty powstałe na granicy zewnętrznej działki będącej przedmiotem któregoś z postępowań. Jeśli punkty graniczne tworzące granicę zewnętrzną nie mogą być przedmiotem wznowienia, to i nowy punkt leżący na tej granicy też nie może być wznowiany. W tym przypadku pewny jest jedynie kierunek linii granicznej, jaki tworzy ten punkt z sąsiednim nowym punktem granicznym. Położenie tego punktu może ulec zmianie na przykład w wyniku rozgraniczenia, ale tylko w zakresie tego kierunku. Problem przedstawiono na rysunku powyżej.

Kolejna wątpliwość nasuwająca się po lekturze ust. 1 art. 39 to pojęcie „*pierwotnego położenia znaku*”. Interpretacja tego zapisu zwykle, choć nie zawsze, jest taka, że położenie punktu lub znaku powinno być odtworzone z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy dokładnościowej, do której należą zarówno znaki, jak i punkty graniczne, czyli 0,10 m w stosunku do punktów najbliższej osnowy geo-

dezyjnej. Również wydaje się pożądanym, aby taki precyzyjny zapis znalazł się w cytowanym artykule. Warto zwrócić w tym miejscu uwagę na to, że wiele znaków granicznych czy punktów granicznych, mimo iż były w przeszłości przedmiotem ustalenia, nie będzie spełniało tego warunku, zatem nie będzie możliwe ich wznowienie. Wynika to z niższej dokładności pomiaru tych punktów w przeszłości, będącej skutkiem niskiej dokładności zarówno osnowy, jak i samych metod pomiarowych. Skoro tak, to czy słuszny jest zapis z ostatniego zdania cytowanego ust. 1 art. 39, że „Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy”? Takie postawienie problemu powoduje, że często strony rezygnują z czynności wznowienia znaków granicznych, a geodeci rezygnują z przyjmowania tego typu zleceń. Czy zatem, jeśli jest to tylko kwestią niedokładności lub sprzeczności dokumentacji powstałej w trakcie ustalenia granicy, nie byłoby zasadne umożliwienie dokonania rozgraniczenia w trybie administracyjnym lub też wznowienia postępowania rozgraniczeniowego zgodnie z zapisami kodeksu postępowania administracyjnego, gdy wznawiane znaki graniczne ustalane były podczas rozgraniczenia?

Ustęp 2 cytowanego artykułu w zasadzie jest jasny. Pewną wątpliwość budzi, szczególnie w świetle zapisów rozporządzenia w sprawie standardów [7], jakie uprawnienia powinien posiadać geodeta przeprowadzający wznowienie znaków granicznych. Powszechnie przyjęta interpretacja, że geodeta powinien mieć uprawnienia z zakresu 2 (rozgraniczanie i podziały nieruchomości), powodowałaby, że geodeta nie mógłby wykonać mapy do celów projektowych w przypadku, gdy niezbędne dla sporządzenia takiej mapy byłoby wznowienie znaków granicznych, o czym mówi [7]. Wydaje się, że konieczne jest wyraźne sprecyzowanie, jaki zakres uprawnień, do jakich czynności geodezyjnych w rzeczywistości uprawnia.

W ustępie 3 cytowanego artykułu mowa jest o zawiadomieniu stron o czynnościach wznowienia znaków granicznych. Początkowo wszystko zawarte w tym punkcie wydaje się właściwe. Jednak po dokładniejszej analizie spostrzegamy, że konieczność zawiadamiania wszystkich stron dla czynności zasadniczo technicznej, za jaką uważa się wznowienie znaków granicznych, jest zbyt wygórowane. W wielu przypadkach geodeta nie może wznović znaków, gdyż stan prawny nieruchomości sąsiedniej nie jest uregulowany. Lepšie, zdaniem autorów, byłoby tu użycie zwrotu „właści-

ciciela, lub w przypadku braku możliwości jego ustalenia, władającego”. Taki zapis nie krępowałby działań geodety.

Ustęp 4 nie budzi wątpliwości, natomiast ustęp 5 mógłby brzmieć nieco inaczej. Bardziej zrozumiałym byłby na przykład taki zapis: „Ustalone, lecz **nie-stabilizowane trwale punkty graniczne mogą być przedmiotem wyznaczenia. Do czynności wyznaczenia takich punktów stosuje się przepisy ust. 1-4**”.

Dla pełnej jasności kwestii granicy można w tym miejscu nawiązać jeszcze do przepisów regulujących rozgraniczenie nieruchomości oraz ustalania granicy w trybie przepisów rozporządzenia w sprawie EGIB [8]. Choć w powszechnej opinii procedura rozgraniczenia nieruchomości jest jedną z najlepiej uregulowanych w przepisach, w kilku miejscach jej opis mógłby być bardziej precyzyjny. Najwięcej wątpliwości budzi sposób, w jaki geodeta powinien na gruncie ustalić granicę. Według rozporządzenia *ws. rozgraniczania nieruchomości* [10] ustalenie granic przebiega w następującej kolejności:

- według zebranych dowodów,
- według zgodnego oświadczenia stron lub oświadczenia jednej strony przy braku sprzeciwu pozostałych stron (w przypadku, gdy ustalenia granicy nie można dokonać na podstawie zebranych dowodów),
- ugoda w przypadku sporu, co do przebiegu granicy.

Ustalenie przebiegu granicy według zebranych dowodów jest zrozumiałe. Warto w tym miejscu jedynie dodać, że geodeta musi mieć świadomość jakości tych dowodów, czyli inaczej mówiąc – musi znać dokładność określenia współrzędnych punktów granicznych na podstawie tych dowodów. Możliwe jest zatem przesunięcie granicy w zakresie dokładności określenia współrzędnych punktów na podstawie dowodów.

Drugi przypadek, czyli zgodne oświadczenie stron, może mieć miejsce dopiero wtedy, gdy ustalenia granicy nie można dokonać na podstawie dowodów, przy czym w tekście cytowanego rozporządzenia nie podano, z jakich przyczyn nie można tego dokonać. Pewne wyjaśnienie znajduje się we wzorze protokołu dołączonego do rozporządzenia, gdzie w punkcie 11.3 możemy dowiedzieć się, że ustalenie na podstawie zgodnego oświadczenia stron jest możliwe w przypadku braku lub sprzeczności dowodów. Niestety, te wyjaśnienia w wielu przypadkach nie są wystarczające. Zupełny brak dowodów w praktyce jest prawie niemożliwy. Dowody mogą okazać się oczywiście niewystarczające. Taka sytuacja może mieć miejsce wówczas, gdy strony toczą spór o

przebieg granicy w zakresie 30 cm, a geodeta dysponuje dowodem, którego dokładność wynosi 1,50 m, przy czym w tym buforze znajduje się wspomniany pas 30 cm. Jeśli zaś chodzi o sprzeczność różnych dowodów, to w pierwszej kolejności należałoby rozpatrzyć wagę tych dowodów. Nie wszystkie dowody są równoważne. Tak więc przebieg granicy na mapie katastralnej w skali 1:2880 będzie miał inną wagę niż przebiegu granicy uzyskanej z wyrysów z mapy ewidencyjnej.

Osobną kwestią jest zakres **niezgodności**. Jeżeli przebieg granicy określony na podstawie różnych dowodów jest odmienny, ale w zakresie błędów określenia tego przebiegu według każdego z dowodów jest część wspólna, dla której przebieg będzie mieścił się w granicach błędów dla jednego i drugiego dowodu, to nie można mówić o sprzeczności dowodów. Wydaje się, że w każdym z omawianych przypadków brakuje precyzji zapisu. Być może ustawodawca uznał, że przedstawiona problematyka leży w zakresie minimum wiedzy geodezyjnej wymaganej do prowadzenia rozgraniczeń i posiadanej przez geodetę, a jej przedstawianie w rozporządzeniu jest niepotrzebne.

Kolejną kwestią jest sama **ugoda**. Pytanie, na jakie ustępstwa może pozwolić geodeta, jest często zadawane przy omawianiu procedury rozgraniczania. Niestety, ustawodawca nie precyzuje tej kwestii. Jest to o tyle istotne, że ugoda zawarta przed geodetą ma moc ugody sądowej. Po jej spisaniu sprawa staje się bezprzedmiotowa, a postępowanie administracyjne jest umarzane. Zmiana ustalonej poprzez ugodę granicy jest możliwa jedynie przed sądem. Taki stan powoduje, że geodeci często nadużywają instytucji ugody, celowo do niej doprowadzając.

Kończąc rozważania na temat granicy działki ewidencyjnej, jej najważniejszego atrybutu, możemy jeszcze przedstawić następujący pogląd. Z punktu widzenia „jakości nieruchomości gruntowej”, biorąc pod uwagę cechy prawne i fizyczne (geodezyjne), najlepszy jest przypadek, gdy taka nieruchomość ma uregulowany stan prawny, czyli że znany jest podmiot praw do tej nieruchomości, a ponadto gdy jej oznaczenie w postaci „opisu i mapy” dotyczące działki ewidencyjnej było zdefiniowane, o czym już wspomniano, poprzez granice prawne, określające najlepiej zasięg prawa do tej nieruchomości.

• Regulacja stanu prawnego nieruchomości

Przejdźmy teraz do kolejnego terminu, który może budzić wątpliwości.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości jest terminem powszechnie stosowanym w procedurach związanych z rejestracją informacji o terenie dla potrzeb EGiB. Jest on w wykonawstwie geodezyjnym powszechnie akceptowany. Nasuwa się jednak wątpliwość, czy rezultat, a przede wszystkim zamierzenia dotyczące regulacji są zgodne z sensem i istotą omawianego terminu. Dla analizy tego zagadnienia posłużmy się po raz kolejny definicją terminu „nieuregulowany stan prawny nieruchomości”.

Jak wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami [14] „przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe”. Za taki stan uważa się także przypadek, gdy „właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe” [14].

Wynika stąd, co stwierdzamy ponownie, że nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym to taka nieruchomość, dla której znane są podmioty praw. Literalnie ujmując przedstawiany problem (przy uwzględnieniu cytowanego przepisu), regulacja stanu prawnego nieruchomości polega na ustaleniu podmiotu, któremu przysługują prawa do nieruchomości, w szczególności prawa własności. Tak więc „regulacja stanu prawnego nieruchomości”, jak poniekąd wynika z samego terminu, polega zasadniczo na czynnościach prawno-organizacyjnych.

Dokonajmy jednak analizy tego terminu z punktu widzenia wspomnianych czynności geodezyjnych, jakie się pod nim ukrywają. Nazwijmy je roboczo „regulacja geodezyjna”. Regulacja geodezyjna dotyczy nieruchomości gruntowych i ma za zadanie dostarczenie dokumentów, na podstawie których odpowiedni organ administracji publicznej lub sąd wyda dokument stwierdzający stan prawny nieruchomości. Dokument ten (decyzja administracyjna, orzeczenie sądu) będzie podstawą do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych. Dokumentacja geodezyjna będzie natomiast podstawą do ujawnienia prawidłowego zakresu prawa własności w EGiB. W tym miejscu warto dodać, że w istocie rzeczy regulacja geodezyjna nie jest kolejnym rodzajem pracy geodezyjnej. Sprowadza się ona w praktyce do wykonania prac typowych, takich jak: podział nieruchomości, ustalenie granic nieruchomości czy sporządzanie wykazu synchronizacyjnego, ale jedynie w celu uregulowania

stanu prawnego nieruchomości. Warto również dodać, że ustalenie prawidłowego postępowania przy regulowaniu stanu prawnego nieruchomości jest częścią to najtrudniejszą częścią tego procesu.

Wydawać by się mogło, że wskazanie prawidłowego postępowania umożliwiającego wykazanie się prawami do nieruchomości jest zadaniem dla prawników. Zwykle jednak to właśnie geodeta określa, na podstawie jakiego przepisu prawnego może nastąpić uwłaszczenie i jaka dokumentacja geodezyjna będzie do tego potrzebna. W tym rozumieniu geodeci zajmują się „regulacją stanu prawnego”, choć zasadniczo w zakresie ich działania jest tylko geodezyjna część tej regulacji.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, termin ten można by określić następująco: **„Regulacja stanu prawnego nieruchomości to zespół czynności geodezyjnych i prawnych, których celem jest ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych oraz zakresu tego prawa w ewidencji gruntów i budynków”.**

Uzasadnienie dla takiej definicji jest następujące:

- słowo „regulacja” w tym przypadku dotyczy określenia stanu prawnego nieruchomości,
- regulacja ta zwykle składa się z szeregu czynności zarówno prawnych, jak i geodezyjnych,
- podkreślono, że celem regulacji jest nie tylko ustalenie stanu prawnego, ale również ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego zarówno w kw, jak i EGiB.

• Kataster nieruchomości

Istotnym problemem, o którym już wspomniano na początku artykułu, jest odpowiedniość i właściwość terminu **kataster nieruchomości** w odniesieniu do jego celu i zakresu. Zanim rozstrzygniemy ten problem, zwróćmy uwagę na fakt, że termin „kataster nieruchomości” jest definiowany jedynie pośrednio. Wynika to z cytowanego już w I części artykułu fragmentu *Pgik* [13], który dla jasności wywodu przytoczymy ponownie: „Ileokroć w ustawie jest mowa o ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) – rozumie się przez to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnymi władających tymi gruntami, budynkami i lokalami”. Pomijając wymienione wcześniej uchybienia formalne tej definicji, stwierdzamy, że „kataster nieruchomości” to „ewidencja gruntów i budynków”. Gdyby na tym stwierdzeniu

ustawodawca poprzestał, z pewną trudnością można by uznać, że została podana definicja „katastru nieruchomości”.

W ustawie [14] ustawodawca nie definiuje „katastru nieruchomości”, stosując swoistą, choć ukrytą tautologię: *„Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie »kataster« rozumie się tę ewidencję”.* Z przytoczonego stwierdzenia w ogóle nie wynika przy tym zakres przekształceń prowadzących do uzyskania katastru nieruchomości z obecnej EGiB. Powodem takiego stanu jest brak definicji terminu „kataster nieruchomości”. Można zatem z dużym prawdopodobieństwem przypuszczać, że jedynie domniemywa się znaczenia tego terminu, a to domniemanie może być dalekie od rzeczywistości.

Na potwierdzenie przyjrzyjmy się zatem, jak ten problem jest postrzegany w fundamentalnym przepisie dotyczącym gospodarki nieruchomościami [14]. Znajdują się tam następujące stwierdzenia: *„Zasobem nieruchomości (...) gospodarują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości (...). Ewidencjonowanie (...) obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie (...) praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej (...)”.*

Z tych jedynych stwierdzeń dotyczących katastru nieruchomości, napisanych w dodatku dość nieporadnie, „na okrągło”, wraca się do „metody” prezentowanej powyżej w *Pgik* [13], to znaczy unikania podania definicji katastru nieruchomości. Tutaj zaś dodatkowo ustawodawca mało precyzyjnie odnosi się do pojęcia „oznaczenie nieruchomości”.

Zanim przejdziemy do próby zdefiniowania terminu „kataster nieruchomości”, dokonajmy jego analizy. Słowo „kataster” znaczy „spis, rejestr, ewidencja” [4]. Słowo: „nieruchomość” jest zdefiniowane w kodeksie cywilnym [15]: *„Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.*

Termin „kataster nieruchomości” dosłownie zatem oznacza „spis nieruchomości”. Czy nawet zmieniona w przyszłości (choć formalnie nie wiadomo o zakresie i rodzajach zmian) obecna EGiB spełni wymogi wynikające ze znaczenia tego terminu? Dokonajmy kolejnej analizy.

Jak już wspomniano, obecna EGiB rejestruje działki, budynki i lokale i nic nie wskazuje na to, aby ten stan rzeczy uległ zmianie, zgodnie z ideą ewidencji. Biorąc pod uwagę ten aspekt, a także znaczenie terminu „nieruchomość”, nie ma możliwości rejestrowania w EGiB nieruchomości. Dowód takiego stwierdzenia jest następujący.

Pojedyncza działka może oznaczać² nieruchomość gruntową, ale tylko w znaczeniu prawnorzeczowym [5]. W takim przypadku rejestr działek byłby jednocześnie rejestrem nieruchomości. Jednak nierzadkie są w EGiB przypadki, gdy zbiór pojedynczych działek położonych w jednym obrębie tworzy jednostkę rejestrową gruntów. Taka jednostka rejestrowa z definicji tworzy w EGiB nieruchomość³. Tak więc w zakresie rejestracji działek EGiB spełnia częściowo kryteria katastru nieruchomości.

Budynek jest rejestrowany w EGiB albo jako część składowa nieruchomości gruntowej oznaczonej jako rejestrowana działka i wówczas nie stanowi formalnie nieruchomości budynkowej, albo jako odrębna od gruntu własność w przypadku działki ewidencyjnej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego. Tak więc w zakresie rejestracji budynków EGiB spełnia częściowo kryteria katastru nieruchomości.

Lokal rejestrowany w EGiB jest niewątpliwie nieruchomością lokalową, ale nierzadkie są przypadki, gdy zgodnie z rozporządzeniem [8] rejestrowany jest także lokal niestanowiący nieruchomości. Tak więc w zakresie rejestracji lokali EGiB nie spełnia kryterium katastru nieruchomości.

Konkluzja wynika z powyższych rozważań jest następująca. Obecna EGiB, a także modernizowana obecnie EGiB, w zakresie swej podstawowej idei, czyli rejestracji obiektów, **nie spełnia formalnego kryterium katastru nieruchomości** wynikłego z jego terminu. To znaczy, że termin „kataster nieruchomości” w obecnym wydaniu jest pustosłowiem, za którym niewiele się kryje, a ponadto wprowadza w błąd samą nazwą. Twierdzenie zaś zapisane w PgiK [13], że „Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez (...) pojęcie „kataster” rozumie się tę ewidencję⁴”, jest nadużyciem terminologicznym.

Na marginesie tego zagadnienia należy zauważyć, że z formalnego punktu widzenia termin „kataster nieruchomości” bardziej przystaje do ksiąg wieczystych, które – jak wiadomo – są zakładane dla nieruchomości [18]. Sporządzenie przy tej instytucji „spisu nieruchomości” nie powinno przysparzać wiele problemu.

Zakładając trafność przeprowadzonej analizy i wynikłej stąd konkluzji, wydaje się, że można zaproponować w miejsce niezdefiniowanego terminu „kataster nieruchomości” termin „kataster”. Jeśli przyjmemy taki termin, to jego definicja mogłaby być następująca: **Kataster to publiczny, krajowy rejestr urzędowy działek określonych poprzez granice prawne oraz budynków i lokali prowadzony przy zastosowaniu współczesnych technologii informacyjnych, ściśle powiązany z księgami wieczystymi.**

Uzasadnienie dla takiej definicji jest następujące:

- słowo „kataster” jest słowem historycznym, powszechnie znanym i akceptowanym na całym świecie,

- ze słowa „kataster” wynika także słowo „podatek”, a zatem w definicji nie musi się wspominać o wartości obiektu katastru stanowiącej w przyszłości podstawę wymiaru podatku od nieruchomości; ponadto wartość jest jednym z wielu atrybutów obiektów katastru, które niekoniecznie należy wyróżniać,

- granice prawne działek stanowią warunek konieczny funkcjonowania katastru, z wszelkimi pozytywnymi konsekwencjami takiego rozwiązania,

- ściśle powiązanie z księgami wieczystymi zakładanymi dla nieruchomości jest również warunkiem koniecznym dla funkcjonowania katastru, a ponadto takie powiązanie usunie najważniejszą wadę, jaką jest powtarzanie się tych samych danych w obydwu rejestrach.

Pozostałe uzasadnienie definicji jest identyczne jak uzasadnienie definicji podanej w I części artykułu dla EGiB.

pozytywne konsekwencje wprowadzenia granic prawnych dla działek ewi-

dencyjnych byłyby nie do przecenienia. Należy bowiem zauważyć, a wynika to z definicji granicy prawnej, że taka granica oprócz wielu zalet ma jeszcze i tę, że jej punkty są wyznaczane z określoną, wysoką dokładnością⁵. W takim przypadku, przy założeniu całkowitego czy nawet częściowego zespolenia katastru z księgami wieczystymi, można by rozważyć rozciągnięcie rękojmii wiary publicznej księgi wieczystej także na dane faktyczne⁶, czyli na oznaczenie nieruchomości gruntowej. Taka rękojmia mogłaby dotyczyć zarówno granicy, jak i pola powierzchni nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka. Z uwagi jednak na nieuchronne błędy w określaniu położenia punktów granicznych działki i wynikłe stąd błędy pola powierzchni rękojmii dotycząca wielkości pola powierzchni działki mogłaby być uwzględniana jedynie z założoną tolerancją, wynikłą ze spodziewanego błędu, łatwego do oszacowania przy założonym poziomie ufności.

• Geodeta uprawniony

Wreszcie na zakończenie zostanie poruszony problem, który tylko pozornie odbiega od tematyki wiodącej artykułu, czyli generalnie problemu części gruntu rozpatrywanego w różnorodnych aspektach. Dotyczy to terminu **geodeta uprawniony** i wynika z tego, że to właśnie geodeta uprawniony, poprzez wykonywanie wszystkich prac związanych z przedmiotem artykułu, jest klamrą spajającą te zagadnienia. Zatem nie od rzeczy będzie również analiza tego terminu.

Zanim przedstawimy definicję tego terminu, dokonajmy jego krótkiej analizy. Na wstępie należy stwierdzić, że ma on wadę zgłoskotwórczą polegającą na nie-

REKLAMA

Brak korekt z ASG-Eupos? Brak zasięgu sieci komórkowej? Zbyt mała ilość widocznych satelitów? To już historia! Wypróbuj nowoczesne odbiorniki GNSS

NAVCOM
A John Deere Company
z możliwością odbioru sygnału z globalnej sieci...

STARFIRE!

ART-GEO
z nami mierzysz zawsze i wszędzie

tel. 531 70 00 70
www.GNSS.net.pl

właściwym złożeniu dwóch słów tworzących wyrażenie. Pierwsze słowo kończy się na samogłoskę, drugie zaś się od niej rozpoczyna. Takie złożenie wyrazów powoduje określone trudności w artykulacji⁷. Ponadto słowo „geodeta” brzmi niezbyt elegancko⁸. Pomijając jednak te mało istotne uwagi, należy zauważyć, że pierwsze słowo wyrażenia jest zupełnie nieadekwatne do treści, którą powinno sobą wyrażać. Problem w tym, że w Polsce w końcu lat 40. ubiegłego stulecia wszystkie rodzaje pomiarów Ziemi zrównano w nazwie i przyjęto dla nich, choć niesłusznie, nazwę: „geodezja”. W konsekwencji dla osób wykonujących takie pomiary przyjęto nazwę „geodeta”, nie tylko rezygnując z wieloletniej tradycji, ale i zapominając, że takie rozwiązanie pociągnie za sobą wiele nieporozumień, głównie na arenie międzynarodowej⁹. Termin „geodeta”, który powinien być zarezerwowany dla osób zajmujących się bardziej złożonymi pomiarami, nie oddaje zupełnie charakteru prac, jakie wykonuje osoba z takim tytułem w zakresie prostych – choć skądinąd jakże ważnych – pomiarów dotyczących nieruchomości gruntowych. Dla takich prac powinien być stosowany termin „mierniczy”¹⁰.

Spróbujmy przeanalizować definicję terminu „geodeta uprawniony”. Okazuje się, że choć jest on powszechnie używany, to jednak brak jego wyraźnej definicji. Podana jest jedynie definicja pośrednia [13]: „*Do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii jest niezbędne posiadanie uprawnień zawodowych. Przez wykonywanie samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii rozumie się:*

- kierowanie pracami geodezyjnymi i kartograficznymi, podlegającymi zgłoszeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, oraz sprawowanie nad nimi bezpośredniego nadzoru,

- wykonywanie czynności rzeczoznawcy z zakresu prac geodezyjnych i kartograficznych, podlegających zgłoszeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

- pełnienie funkcji inspektora nadzoru z zakresu geodezji i kartografii,

- wykonywanie czynności technicznych i administracyjnych związanych z rozgraniczaniem nieruchomości,

- wykonywanie prac geodezyjnych i kartograficznych¹¹ niezbędnych do dokonywania wpisów w księgach wieczystych oraz prac, w wyniku których mogłoby nastąpić zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego”.

Na podstawie powyższych stwierdzeń można zauważyć, że „geodeta uprawniony” to „osoba posiadająca zdolność do wy-

konywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii, posiadająca uprawnienia zawodowe”. Jeśli przyjąć takie założenie, pomijając zawartą w nim tautologię, to jest widoczne, że zakres terminu „geodeta uprawniony” jest bardzo szeroki, zważywszy dodatkowo na zakresy, w których nabywa się uprawnienia¹². Na marginesie zauważmy, że w ustawie [13] jest również następujące stwierdzenie: „*Osoby wykonujące samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii są obowiązane wykonywać swoje zadania z należytą starannością, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa*”. Można się jednak zastanowić, czy rzeczywiście konieczne było regulowanie w ustawie sposobu wykonywania obowiązków przez osoby posiadające uprawnienia¹³.

Warto zauważyć, że wśród zakresów uprawnień zawodowych są zakresy szczególne, związane z pomiarami i opracowaniami dotyczącymi oznaczania nieruchomości gruntowej, chodzi głównie o rozgraniczenia i podziały nieruchomości¹⁴. Pomiaru takie można nazwać ogólnie: „pomiarami gruntów”, „pomiarami ziemskimi” lub „pomiarami katastralnymi”. Wydaje się, że najlepsza jest ostatnia nazwa, zważywszy dodatkowo na podaną wcześniej w artykule definicję katastru. Pomiary katastralne wyróżniają się ponadto tym, że wykonywane są także na ich podstawie czynności prawne o charakterze administracyjnym bądź sądowym. Już ten fakt czyni je ze wszech miar odrębnymi od pozostałych. Z tego też względu należy je wyróżnić także w zakresie „uprawnień”.

To ostatnie słowo nie bez powodu napisane jest w cudzysłowie, co wynika z tego, że uprawnienia w obecnym znaczeniu, w szczególności dotyczące pomiarów katastralnych, oznaczają zasadniczo niewiele. Poza możliwością wykonania samego pomiaru, sporządzenia z niego dokumentacji i złożenia jej w ośrodku dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, „geodeta uprawniony” nie uczestniczy już w pozostałych, kluczowych czynnościach związanych z danym pomiarem. Jeśli założymy przy tym powszechny w tych przypadkach tryb administracyjny, to te czynności w formie wydawania decyzji podejmuje jednoosobowy organ administracji publicznej.

• Mierniczy przysięgły

Analiza tego ostatniego stwierdzenia wskazuje jednak wyraźnie, że wspomniany organ wydaje decyzję na podstawie opinii właściwego geodety, działającego przy tym organie¹⁵. Wynika stąd wprost,

że byłoby bardziej stosowne, a wręcz pożądane, aby taką decyzję wydawał właśnie ten, który wykonuje pomiar, zna problem „od podszewki” i sporządza właściwą dokumentację – oczywiście po spełnieniu określonych warunków. Nazwijmy takiego „geodetę uprawnionego” – „mierniczym przysięgłym”. Jeśli przyjmiemy taki termin, to jego definicja mogłaby być następująca: **Mierniczy przysięgły to osoba zaufania publicznego, posiadająca tytuł zawodowy magistra inżyniera bądź stopień naukowy lub tytuł naukowy w dyscyplinie geodezja i kartografia, posiadająca co najmniej 6-letnią praktykę w zakresie pomiarów katastralnych oraz co najmniej 3-letnią praktykę w zakresie administracji publicznej, posługująca się okrągłą pieczęcią urzędową, posiadająca prawo do nadawania sporządzanym przez siebie dokumentom mocy urzędowej, z możliwością działania w imieniu organu administracji publicznej lub sądu wydającego decyzję lub orzeczenie związane z rezultatami pomiaru katastralnego.**

Uzasadnienie dla takiej definicji jest następujące:

- „mierniczy przysięgły” jest wyrażeniem historycznym, łatwym do zaakceptowania, budzącym szacunek i zaufanie; sięgnięcie do korzeni ma w tym przypadku także pewien aspekt rozrachunku z niechlubną przeszłością, która tak brutalnie przerwała bieg wydarzeń, zmierzających w dobrym kierunku,

- warunkiem dostatecznym, aby stać się „mierniczym przysięgłym”, jest pozytywnie zakończone postępowanie kwalifikacyjne oraz przysięga złożona na Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej przed Prezydentem RP, ze stosowną rotą,

- uczynienie z mierniczego przysięgłego osoby zaufania publicznego spowoduje znaczącą zmianę w jego statusie zawodowym; z „geodety uprawnionego”, który w zasadzie jest upoważniony jedynie do wykonywania określonych pomiarów, a nie ma możliwości nadawania mocy urzędowej dokumentom przez siebie sporządzanym, nie uczestniczy nawet w procedurze wydawania stosownej decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu, na „mierniczego przysięgłego”, który – mówiąc obrazowo – byłby pierwszą instancją w zakresie pomiarów katastralnych,

- pomijając kwestię prestiżu, taka zmiana statusu wpłynęłaby na posiadacza tytułu mobilizująco – zarówno w aspekcie technicznym dotyczącym jakości wykonywanych pomiarów, jak i prawnym dotyczącym odpowiedzialności cywilnej¹⁶,

- prezentowane rozwiązanie wymaga zmiany całej filozofii w zakresie „uprawnień zawodowych”, ale przy obecnym

podejściu różnych środowisk zawodowych do tego problemu, nie wydaje się to znacząca przeszkoda.

Dla prac niezwiązanych z pomiarami katastralnymi można byłoby zastąpić istniejący termin „geodeta uprawniony” na przykład terminem „zawodowy mierniczy¹⁷” (w przypadku wykonywania pomiarów z powierzchnią odniesienia jako płaszczyzną) lub „zawodowy geodeta¹⁸” (w przypadku wykonywania pomiarów z powierzchnią odniesienia przyjmowaną jako kula lub elipsoida).

Przedstawione analizy dotyczące roli, miejsca i zakresu wykonawcy prac mierniczych i geodezyjnych nasuwają oczywistą refleksję. Potrzeba takich zmian sygnalizowana jest od wielu lat przez środowiska zawodowe i naukowe. Od transformacji ustrojowej, która wywarła znaczący wpływ na całość życia społecznego i gospodarczego w Polsce, upłynęło już sporo czasu. Niebawem będziemy świętować ćwierćwiecze tej transformacji, a dyscyplina geodezja i kartografia w tym zakresie pozostała praktycznie niezmienną. Stawiając pytanie o powodów takiej beczynności, pozostawiamy je bez odpowiedzi.

•Zakończenie i wnioski

Celem artykułu było przedstawienie istotnego problemu terminologii zawodowej w tak szczególnym dziale dyscypliny geodezja i kartografia, jakim jest kataster i zagadnienia bezpośrednio lub pośrednio z nim związane. Dotyczą one ogólnie problematyki nieruchomości gruntowej. Idea artykułu wyniknęła przede wszystkim z oceny istniejących w tym zakresie przepisów prawnych i podawanych tam terminów oraz ich definicji. Zupełnie pobieżna analiza wskazuje, że występuje w nich wiele nieścisłości powodujących z kolei brak właściwej komunikacji interpersonalnej, a także uchybień w definiowaniu nowych terminów, opartych na istniejących.

Z analizy przepisów w zakresie terminologii dość niezbicie wynika nie najlepszy obraz naszej legislacji w tym zakresie. Można to ująć następująco:

- terminy i definicje formułowane są niestarannie i bez należytej precyzji,
- terminy i definicje podawane są w taki sposób, że może z nich wynikać interpretacja, co nie powinno mieć miejsca,
- nie są uwzględniane w terminach i definicjach podstawy naukowe, z których powinien wynikać sam termin i jego definicja.

Poza wymienionymi powyżej najistotniejszymi zagadnieniami wypada przy okazji zwrócić też uwagę na inne cechy przepisów prawnych. Analiza w tym względzie nie nastroja optymistycznie.

Studiując bowiem dowolny przepis prawny, odnosi się nieodparte wrażenie, że jest w nim zawarty typowy „żargon prawniczy¹⁹”, napsuszony, przeważnie niezrozumiały, pozbawiony jasności i wysoce skomplikowany. Jako przykład takiego języka można podać zwroty: „o którym mowa w...”, „rozumie się”, „w przepisach odrębnych”, „w przepisach szczególnych”, „z wyłączeniem...”, „z zastrzeżeniem...”, „pozostającym w związku z...”. Tekst współczesnego przepisu trudno zrozumieć nawet wykształconej osobie. Najtrudniejsze do zaakceptowania są odsyłacze typu „o którym mowa w...”, za którymi kryje się albo inny artykuł przepisu, albo, co gorsza, inny przepis prawny.

Mówienie o języku prawniczym, na który powołują się „twórcy prawa²⁰”, a którym można zasłonić niedostatki w zakresie jakości treści, a zatem zrozumienia istoty prawa, nie ma najmniejszego sensu. Przepis prawny nie jest tworzony dla środowiska prawniczego, ale dla szerokiego kręgu odbiorców. Jeśli możemy i powinniśmy mówić o języku matematyki, fizyki, biologii itp., tworzącym i wykorzystywanym przez określone i zdefiniowane środowisko, to w żadnym przypadku nie możemy mówić o „języku prawniczym”, zarówno w formie, jak i w stylu, ponieważ ten język nie jest wyłączną wartością tego środowiska, tylko wartością ogólnospołeczną. Zatem przepisy prawne powinny być tak konstruowane, aby były w pełni zrozumiałe przez przeciętnie wykształconą osobę. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby takie zasady stosować. To, że tekst przepisu powinien być zrozumiały, a ponadto, że nie powinien być przedmiotem interpretacji²¹, nie podlega żadnej dyskusji. Tymczasem przepisy prawne są powszechnie interpretowane²², a konsekwencje takiego stanu są niekiedy dramatyczne²³.

Częste są zatem przypadki, że natychmiast po opublikowaniu określonego przepisu ukazuje się on w formie obszernej książki z komentarzem, którego objętość znacznie przekracza objętość samego przepisu. Ponadto, co wynika z analizy dokonanej powyżej, same komentarze też różnią się między sobą.

W przypadku przepisu skomplikowanego, podawanego z warunkami o różnym stopniu złożoności, rozwiązaniem może być przedstawienie go w postaci sieci działań, czyli obrazu graficznego algorytmu, jakim jest sam przepis. Taką czynność można nazwać „algorytmizacją prawa”, a jej przykłady z pozytywnym skutkiem dla różnych czynności geodezyjno-prawnych przedstawionych w różnych przepisach można znaleźć w publikacji [5]. Dobrym wyjściem jest również

Wnioski ogólne

- Źródłem terminu i definicji jest przepis prawny, którego forma i treść musi być precyzyjna, a przede wszystkim czytelna i w pełni zrozumiała.
- Tworzone w przepisie prawnym terminy i definicje terminów powinny być wewnętrznie spójne i zgodne z innymi terminami i definicjami przepisu, a ponadto z terminami i definicjami innych przepisów.
- Terminy i definicje prezentowane w przepisach prawnych muszą mieć podstawy naukowe, a także wynikać z aktualnych doświadczeń praktycznych w określonym zakresie.
- Termin i definicja w szczególności w dyscyplinie geodezja i kartografia muszą być precyzyjne i ściśle odpowiadać zakresowi, który określają.
- Dla dyscypliny geodezja i kartografia oraz problematyki z nią związanej, w szczególności w zakresie nieruchomości, powinien istnieć zespół, którego zadaniem byłaby analiza poprawności podawanych w przepisach terminów i definicji, a także ich wzajemnych zgodności.

Wnioski szczegółowe

- Najważniejszym obiektem związanym z pomiarami szczegółowymi powierzchni Ziemi jest część gruntu zwana działką ewidencyjną, która z kolei oznacza nieruchomość gruntową – najważniejszą z nieruchomości – w myśl przyjętej zasady *superficies solo cedit* – powierzchnia dzieli los gruntu.
- Najważniejszą cechą działki jest granica, której definicja musi być oparta na podstawach matematycznych, zapewniających jednoznaczność jej wyznaczenia w terenie.
- Granica działki ewidencyjnej, choć wyznacza zasięg prawa własności do nieruchomości gruntowej, to sama nie jest prawem.
- Granica prawna nieruchomości gruntowej w znaczeniu prawnorzeczym [4] to granica pojedynczej działki ewidencyjnej, której położenie w terenie jest określone poprzez punkty graniczne wyznaczone podczas uprawnionych czynności pomiarowych i zarejestrowane w odpowiedniej dokumentacji przyjętej do zabobu, na podstawie której została wydana decyzja organu administracji publicznej lub orzeczenie sądu powszechnego.
- Kataster nieruchomości to wciąż niezdefiniowany termin, który najprawdopodobniej nie spełni wymogów formalnych, jakie wynikają z jego nazwy.
- Termin „mierniczy przysięgły” powinien zastąpić nielogiczny i mało wdzięczny termin „geodeta uprawniony” – po spełnieniu niezbędnych warunków koniecznych dla takiego przekształcenia, a przede wszystkim po gruntownej zmianie filozofii dyscypliny geodezja i kartografia w zakresie dotyczącym jej praktycznych i organizacyjnych aspektów.

odejście w „języku prawniczym” od pułstosłowa i „nowomowy” na rzecz pełnej czytelności i jasności, poprzez zastosowanie jak najprostszych sformułowań i objaśnień, bez odwoływania się do innych miejsc przepisu lub przepisów, na korzyść nawet wyraźnego powtórzenia niektórych przytaczanych wcześniej słów.

Wróćmy jednak do zasadniczego tematu artykułu, czyli analizy terminologicznej problemów katastru i zagadnień pokrewnych, i sformułujmy wnioski, jakie z niego wypływają. Podzieliliśmy je na wnioski ogólne związane z przepisami prawnymi oraz wnioski szczegółowe dotyczące terminów i definicji katastru i zagadnień pokrewnych (patrz ramka na poprzedniej stronie).

Przestawione uwagi i wnioski wypływające z artykułu mają niewątpliwie charakter subiektywny i, co oczywiste, dyskusyjny. Autorzy zatem nie poczuwają się do wyłączności na przemyślenia w tym zakresie. Niemniej warto i należy się nad tymi uwagami pochylić, głównie dla poprawienia jakości terminologicznej dyscypliny geodezji i kartografia. Poprawne podejście terminologiczne znacząco usprawni komunikację wzajemną w szerokim rozumieniu tego słowa w myśl sparafrasowanej zasady: „Kto jasno myśli, ten jasno mówi (i pisze)”. Starajmy się nie tracić z pola widzenia tej zasady i przynajmniej dążmy do ideału, myśląc jasno i precyzyjnie. Nie uprawiamy w tym względzie bylejakości, której na co dzień mamy aż za wiele w różnorodnych przepisach.

**Paweł Hanus, Ryszard Hycner
Anita Kwarcik-Pruc**
AGH w Krakowie,
Wydział Geodezji Górniczej
i Inżynierii Środowiska

Przypisy

- ¹ Sformułowania „przyjęcia granic” użyto z uwagi na to, że dzielona nieruchomości może graniczyć z kilkoma innymi nieruchomościami.
- ² W sensie „oznaczenia nieruchomości” [18].
- ³ W znaczeniu wieczystoksięgowym [5].
- ⁴ Termin kataster nieruchomości jest w [13] niezdefiniowany, choć powinien być chociażby z uwagi na świadomość użytkowników przepisu, do czego w przyszłości powinni dążyć.
- ⁵ Współczesne metody pomiarowe umożliwiają bezproblemowe wyznaczenie w terenie punktu z dokładnością co najmniej ± 5 cm.
- ⁶ Obecnie rękojmia dotyczy jedynie praw rzeczowych.
- ⁷ Geodeta uprawniony.
- ⁸ To wyłącznie subiektywne odczucie autorów.
- ⁹ W terminologii anglojęzycznej w zakresie pomiarów Ziemi występuje wyraźne rozróżnienie między geodezją, czyli pomiarami całej bryły Ziemi lub jej znacznych części, w których (ujmując problem generalnie) uwzględnia się poprawki wynikłe z wpływu krzywizny Ziemi, i geodezjami pomiarami szczegółowymi (miernictwem), wykonywanych dla niewielkich obszarów, traktowanych jako płaszczyzna, w których nie ma konieczności

uwzględniania poprawek wynikających z krzywizny Ziemi. Należą do nich m.in. pomiary nieruchomości, zwane również pomiarami katastralnymi. Odpowiednie nazwy stosowane dla wymienionych wyżej pomiarów jednoznacznie je identyfikujące to: „geodesy” i „surveying”. Z kolei dla osób zajmujących się tą problematyką stosowane są nazwy: „geodesist” i „surveyor”. Tak więc dla prac związanych z pomiarami katastralnymi najlepszą byłaby nazwa „miernictwo” będąca odpowiednikiem angielskiego terminu „surveying”.

•¹⁰ Odpowiednikiem angielskiego słowa „surveyor” jest „mierniczy”. Zaletą tego słowa jest prostota, a przede wszystkim łatwość identyfikacji problemu, którym zajmuje się osoba posiadająca taki tytuł. W dalszym ciągu w artykule będziemy zatem używali również takiej nazwy, choć nie jest ona jeszcze obowiązująca.

•¹¹ Można wyrazić wątpliwość, jakie prace kartograficzne ma na uwadze ustawodawca w tym zakresie, biorąc pod uwagę to, że kartografia jest nauką zajmującą się odwzorowaniami oraz sporządzaniem map w małych i średnich skalach. W przypadku wpisów do ksiąg wieczystych mamy do czynienia z wyrzysm z mapy EGiB w dużej skali, które literalnie nie jest opracowaniem kartograficznym. Zamiast sformułowania „opracowań kartograficznych” lepiej byłoby zatem użyć „opracowań mapowych”, które bardziej oddaje charakter wykonanej pracy. Ta wątpliwość jest porównywalna z wątpliwością opisaną w przypisie 9, ale w tym przypadku dotyczy ona odpowiedników słów angielskich „cartography” i „mapping”. To pierwsze oznacza generalnie naukę o odwzorowaniach, to drugie zaś technologię opracowywania map, w szczególności wielkoskalowych.

•¹² Obecnie jest ich siedem [13].

•¹³ Dokonując rozumowania „nie wprost”, może to dosłownie, a przy tym przewrotnie zinterpretować, że osoby, które nie posiadają uprawnień, nie muszą wykonywać swoich prac z należytą starannością. Przewrotność tego rozumowania nakazuje jednak pochylić się nad problemem jakości uprawnień. Co warte są uprawnienia, uzyskiwane w trakcie zmuszonych i trudnych egzaminów, skoro ustawodawca dorzuca do nich taki dziwny i niepotrzebny w świetle pragmatyki zawodowej passus. Obowiązek rzetelności i moralny wykonywania prac w taki właśnie oczywisty sposób powinien wynikać z samych uprawnień.

•¹⁴ Można wymienić tu także inne rodzaje pomiarów.

•¹⁵ Który prawdopodobnie całą sprawę zna jedynie z dokumentacji, a nie z rzeczywistego oglądu w terenie.

•¹⁶ Podobnie jak to ma miejsce w przypadku notariuszy.

•¹⁷ Na przykład na wzór tytułu PLS (Professional Land Surveyor) używanego w niektórych stanach USA, oznaczającego w wolnym tłumaczeniu „zawodowy mierniczy”.

•¹⁸ W tym jednym przypadku termin „geodeta” jest w pełni adekwatny.

•¹⁹ Nasuwa się tu mimo woli bardziej dosadne określenie.

•²⁰ W znaczeniu pejoratywnym.

•²¹ Być może tak, ale tylko w zupełnie wyjątkowych przypadkach, które trudno było przewidzieć podczas tworzenia przepisu.

•²² Zupełnie złośliwie nasuwa się tu przykład analizy wiersza, w której często pada stwierdzenie „co poeta miał na myśli”.

Bez szkody dla samego wiersza i jego twórcy można w zasadzie powiedzieć tu wszystko,

co nasuwa subiektywne odczucie czytelnika. Ale przepis prawny to nie wiersz.

•²³ Weźmy pod uwagę choćby dwie ustawy, dotyczące ordynacji podatkowej i VAT. Wieloznaczność ich przepisów stwarza możliwość błędnej interpretacji dokonywanej przez urzędy skarbowe, okazję do nadużyć, nie wspominając o możliwości popełnienia niezamierzonych uchybień przez podatników.

Literatura

- [1] Bieda A., Hanus P., Hycner R.: Geodezyjne aspekty planowania przestrzennego i wybranych opracowań projektowych pod red. Ryszarda Hycnera, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012;
- [2] Bronsztejn I.N., Siemiendajew K.A.: Matematyka. Poradnik encyklopedyczny, PWN, Warszawa 1997, wyd. XIV;
- [3] Cymerman R., Jesiotr G., Jesiotr M.: Gospodarka nieruchomościami, Wyd. Naukowe Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2008;
- [4] Hycner R.: Podstawy katastru, Wydawnictwa Naukowo-Dydaktyczne AGH, Kraków 2004;
- [5] Hycner R.: Zagadnienia geodezyjno-prawne gospodarci nieruchomości, Wydawnictwo Gall, Katowice 2006, wyd. I;
- [6] Ignatowicz J.: Prawo rzeczowe, PWN, Warszawa, 1995;
- [7] Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (DzU nr 263, poz. 1572);
- [8] Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38, poz. 454);
- [9] Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (DzU nr 102, poz. 1122);
- [10] Rozporządzenie ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (DzU nr 45, poz. 453);
- [11] Rozporządzenie prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (DzU nr 100, poz. 908);
- [12] Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (DzU nr 268, poz. 2663);
- [13] Ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (DzU nr 30, poz. 163);
- [14] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 1997 r. nr 115, poz. 741);
- [15] Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93);
- [16] Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DzU z 1994 r. nr 85, poz. 388);
- [17] Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2003 r. nr 80, poz. 717);
- [18] Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (DzU z 1982 r. nr 19, poz. 147);
- [19] Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (DzU z 1994 r. nr 89, poz. 414);
- [20] Zarządzenie ministrów rolnictwa i gospodarki komunalnej z 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (MP z 1969 r. nr 11, poz. 98).