



Definicja granicy nieruchomości czeka na formalne usankcjonowanie

Granica granicy nierówna

Korzystając z koniunktury gospodarczej, powinniśmy przekonać nasze władze, żeby przeznaczyły drobny procent z podatków od nieruchomości na przekształcenie EGiB w kataster nieruchomości i na bieżące jego prowadzenie. Wcześniej musimy jednak parę spraw uzgodnić między sobą.

Miesięcznik branżowy „Przegląd Geodezyjny” zaprosił niedawno 14 geodetów o uznanym doświadczeniu zawodowym, aby wypowiedzieli się na temat pojęć „granica prawna” lub „granica według stanu prawnego”. Ja również znalazłem się w tym szacownym gronie. Ale tak jak herbata od mieszania nie robi się słodsza, tak granice ewidencyjne od samego dyskutowania nie zamieniają się w granice według stanu prawnego. Z takiego zbioru wypowiedzi należy wyciągnąć wnioski i zaproponować konkretne działania właśnie teraz, kiedy gospodarka szybko rośnie. Dlatego jako wiceprzewodniczący Sekcji Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Stowarzyszenia Geodetów Polskich postaram się dokonać porównania i reasumpcji wyrażonych opinii oraz przedstawię swoje zdanie na temat dyskusyjnych stwierdzeń.

• **ZDZISŁAW ADAMCZEWSKI** (profesor, emerytowany wykładowca Politechniki Warszawskiej, geodeta uprawniony w zakresach 1, 2, 3, 4, 5 i 6; w latach 1980-1987

podsekretarz stanu – prezes GUGiK; członek Komitetu Geodezji PAN), jak przystało na profesora, podszedł do tematu w sposób naukowy. Nie wypowiedział się przeciw pojęciom przytoczonych na początku artykułu. Stwierdził natomiast, że całą dyskusję należy rozpocząć od **definicji punktu geodezyjnego**, który można potraktować jako punkt graniczny. Sądzę, że bardzo słusznie, bo bez tych punktów nie jest możliwe wskazanie przebiegu linii granicznych określających zasięg prawa własności. Zacytujmy więc przytoczoną przez profesora definicję punktu geodezyjnego: „**jest to elementarny byt zespolony (fizyczny/metafizyczny) utrwalony jakimś znakiem w przestrzeni rzeczywistej (na gruncie) z przypisaną mu informacją o jego położeniu i funkcji w przestrzeni informacyjnej**”. Profesor podał także następującą definicję: „**granica prawna nieruchomości gruntowej jest granicą o ustalonym stanie prawnym według przepisów prawa rzeczowego**”. W definicji tej mieści się akceptacja obydwu

wymienionych pojęć. Ale w ostatnim zdaniu profesor stwierdza, że dążność do mnożenia bytów pozornych jest niewskazana, bo „przez lata nie ustanowiono definicji granicy prawnej i nie było to wyraźnie widoczne”.

Panie Profesorze, było to i jest bardzo widoczne, bo w każdym operacie EGiB mamy dziesiątki granic nazwanych ewidencyjnymi, które nie mają wiele wspólnego z granicami prawnymi przez Pana zdefiniowanymi.

• **ZYGMUNT BOJAR** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1, 2, 3, 5 i 6, rzeczoznawca majątkowy z ponad 40-letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej) nieco zmienił art. 46 § 1 kc, pisząc, że granica prawna „**jest granicą części powierzchni ziemskiej (gruntu) stanowiącej odrębny przedmiot własności**”. Rzeczywiście, tak też można to ująć, z tym że to już nie jest art. 46 kc.

Natomiast do stwierdzenia, że „**skonkretyzowana nieruchomość zawarta jest w dziale I-O księgi wieczystej opartej na danych z katastru nieruchomości**”, zgłaszam stanowcze veto! Bo, niestety, w katastrze (EGiB) w większości mamy działki ewidencyjne (a nie nieruchomości), które – jak autor sam zaznaczył – mierzone były z różną dokładnością. Nie mówiąc o tym, że w procesie zakładania czy modernizacji EGiB nie było ustalane położenie punktów granicznych nieruchomości, o których pisze prof. Adamczewski. Zresztą w dalszej części swojej wypowiedzi Zygmunt Bojar sam o tych niedokładnościach wspomina. Napisał też, że „mimo tego

Ewidencję zakładano głównie dla celów podatkowych, nie ustalano granic na gruncie z udziałem stron. Geodeta mierzył, co widział, albo wszystko odbywało się na fotomapie. Później punkty załamania granic z tych map (najczęściej 1:5000) zdigitalizowano albo zeskanowano i mamy „wiarygodne” granice prawne, tyle że... trochę mało dokładne.

na dużym obszarze kraju granice ujawnione w ewidencji gruntów uzyskały status granic prawnych”. Uważa, że stało się to „na skutek uwłaszczenia gospodarstw rolnych w trybie ustawy z dnia 26.10.1971 r., kiedy granice nieruchomości ujawnione w ewidencji gruntów, według stanu na dzień wejścia w życie tej ustawy, stały się podstawą ostatecznych decyzji w formie aktów własności ziemi stanowiących dowody własności”.

Rodzą się w tej sprawie dwa zasadnicze pytania:

- W ilu przypadkach ww. granice ujawnione w EGiB były zgodne z samodzielnym stanem posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., o którym mówi ustawa?

- Czy kiedykolwiek dokonano takiej analizy, wskazując, które nieruchomości uzyskały „status granic prawnych” i dzięki temu nie muszą być rozgraniczane, a trzeba wyłącznie wznowić znaki graniczne, jeśli zostały zniszczone lub uszkodzone?

Kolejny raz przypomnę art. 12.7 ustawy o *uregulowaniu własności gospodarstw rolnych* (patrz też mój artykuł w *GEODECIE* 12/2016): „Stan posiadania rolników oraz powierzchnię nieruchomości określa się według danych zawartych w ewidencji gruntów z uwzględnieniem zmian w stanie samodzielnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”. Należało więc przed wydaniem aktów własności ziemi poprawić ewidencję gruntów założoną w różnym czasie, najczęściej na fotomapie. Niestety, tego nie zrobiono, dlatego samoistnego stanu posiadania w większości przypadków nie pokazano na mapach ewidencyjnych, które posłużyły do wydania aktów własności ziemi.

Zygmunt Bojar w końcowej części swej wypowiedzi słusznie proponuje metodę znalezienia odpowiedzi na postawione przeze mnie pytania. Według niego „wymagałoby to stworzenia instytucji, której głównym zadaniem byłoby określenie zasad weryfikacji danych o granicach nieruchomości w istniejących zasobach”. Od siebie dodam, że niestety, bez konfrontacji z właścicielami i ze stanem na gruncie, który wskażą dokumenty i potwierdzą sąsiedzi, będzie to bardzo trudne.

- **STANISŁAW CEGIELSKI** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1, 2, 3 i 5, rzeczoznawca majątkowy, prezes SGP w latach 2010-2017, organizator ogólnopolskich konferencji katastralnych w Kaliszu) skupił się głównie na stabilizacji punktów załamania granic trwałymi znakami granicznymi. Słusz-

nie stwierdził, że powinien być przywrócony obowiązek takiej stabilizacji w ramach zlecenia na podział nieruchomości. Obecnie można to robić, ale w drugim etapie, po zatwierdzeniu projektu podziału, na odrębne zlecenie.

Zaniepokoiła mnie natomiast dalsza część wypowiedzi Stanisława Cegielskiego, że stabilizować powinno się przy zakładaniu i modernizacji EGiB, a także przy realizacji ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. Nie wspomniał, ale to chyba przez przeoczenie, że w przepisach o EGiB powinny znaleźć się znacznie ostrzejsze zasady ustalania przez geodetę, wspólnie z właścicielami, przebiegu tych granic. A dopiero po takim ustaleniu byłaby kolej na podcentry i betonowe słupy graniczne w punktach załamania.

Przyznam też, że jednego zdania nie potrafię, niestety, zrozumieć: „Nieza-

lić, równocześnie stabilizując w sposób trwały wszystkie punkty załamania granic (dzielonej nieruchomości i nowych działek). Autor pisze wreszcie, że warto na ten temat zorganizować najbliższą konferencję w Kaliszu. Konferować i dyskutować zawsze warto, ale może nasze władze załatwią tę ważną kwestię do wakacji, a na konferencji podyskutujemy, jak sprawnie te nowe zasady wdrożyć?

- **DARIUSZ FELCENLOBEN** (dr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1 i 2, rzeczoznawca majątkowy; adiunkt w Instytucie Geodezji i Geoinformatyki Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu; dyrektor WGKiK w Starostwie Powiatowym w Kłodzku; autor publikacji naukowych o tematyce prawnogeodezyjnej) ocenił i przeanalizował temat ściśle w świetle przepisów prawa, nie kwestio-

W 100% zgadzam się ze Stanisławem Cegielskim, że w *Pgik* powinna zostać podana definicja granicy ustalonej według stanu prawnego. Równocześnie powinno się uprościć tryb rozgraniczeniowy i podziałowy, likwidując zbędne biurokratyczne procedury administracyjne.

leżnie od tego, czy mamy do czynienia z granicą nieruchomości, czy z granicą działki ewidencyjnej, granica może mieć różną moc prawną – w zależności od sposobu, w jaki została ustalona”. Oczywiście jest, że granice ustalone według stanu prawnego mają inne jednostki „mocy prawnej” od granic ewidencyjnych. Ale chcielibyśmy się dowiedzieć, o jakich jednostkach autor myślał. Bo moc silnika wyraża się np. w koniach mechanicznych, a podstawową jednostką mocy w układzie SI jest wat. Ale o jednostkach „mocy prawnej”, jako żywo, jeszcze nie słyszałem! Chyba tutaj autor pojechał po bandzie.

Natomiast w 100% zgadzam się ze Stanisławem Cegielskim, że **w ustawie *Pgik* powinna zostać podana definicja granicy ustalonej według stanu prawnego**. Równocześnie, o czym wielokrotnie pisałem, powinno się uprościć tryb rozgraniczeniowy i podziałowy, likwidując zbędne biurokratyczne procedury administracyjne. Oczywiście przy podziałach nieruchomości w pierwszej kolejności powinno się ustalić zgodnie ze stanem prawnym granice dzielonej nieruchomości, a dopiero potem dzie-

nując pojęcia „granica nieruchomości”. Jego zdaniem uzasadnione jest przy definiowaniu tego pojęcia odwołanie się do:

„1) kryteriów wyodrębniających nieruchomość w ujęciu materialnym (art. 46 § 1 kc) i formalnym (art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece),

2) ustalonych przepisami prawa procedur geodezyjno-prawnych, realizowanych w ramach postępowań administracyjnych lub sądowych, w trakcie których dochodzi do wiążącego ustalenia na gruncie położenia punktów granicznych i przebiegu granic nieruchomości, a także stabilizacji znaków granicznych,

3) wymaganych przepisami prawa dokumentów sporządzonych na tę okoliczność, przyjętych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, umożliwiających jednoznaczne odtworzenie ich położenia na gruncie.

Przy takim założeniu **granica prawna może być definiowana jako linia łącząca punkty lub znaki graniczne, oddzielająca grunty stanowiące przedmiot odrębnej własności (...)**.

Jednoznacznie sprawę granic ustalanych według stanu prawnego precyzuje powołanie się przez autora na § 32



pkt 1-5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które dotyczą dokumentacji sporządzonej:

1. w postępowaniu rozgraniczeniowym,
2. w celu podziału nieruchomości,
3. w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
4. w postępowaniu dotyczącym scaleń i podziału nieruchomości,
5. na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie do wydania prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

Jak już wcześniej pisałem, uważam, że powinniśmy używać takiego właśnie określenia (czyli granica ustalana według stanu prawnego), bo jak będziemy używać pojęcia „granica prawna”, to dla przeciwwagi trzeba byłoby wprowadzić

granica wiarygodna, tylko niedokładna, po prostu błędna.

Autor bardzo słusznie podnosi problem ustalenia granic nieruchomości, które podlegają podziałowi. Czerwone granice są granicami prawnymi po wydaniu i uprawomocnieniu decyzji o zatwierdzeniu podziału, a czarne zewnętrzne (mimo ustalenia) są tylko granicami ewidencyjnymi. Rzeczywiście, trwała stabilizacja w punktach przecięcia się granicy czerwonej (prawnej) z granicą czarną (nieustaloną według stanu prawnego) budzi poważne wątpliwości.

Profesor słusznie twierdzi także, że art. 39 pkt 5 ustawy *Pgik* umożliwiający wznawianie znaków granicznych i trwałą ich stabilizację w punktach załamania granic ewidencyjnych powinien zostać zmieniony. Moim zdaniem przepis

bez ustalenia tych punktów na gruncie z udziałem stron chmura punktów nas nie uratuje.

● **TADEUSZ LASOTA** (dr inż. geodeta, pracownik Katedry Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, specjalista z zakresu katastru nieruchomości i geodezji rolnej, autor wdrożeń z zakresu zastosowań technik informatycznych w pracach geodezyjnych i urządzeniowo-rolnych) zastrzegł, że jest tylko obserwatorem tematu, ale podał swoje dwie definicje:

1. „Granica prawna jest linią graniczną, której punkty załamania wyznaczone i pomierzone zostały na gruncie z odpowiednią dokładnością, a w zasobie geodezyjno-kartograficznym istnieją dokumenty prawne przyjęte do zasobu i umożliwiające ich odtworzenie”.

2. „Granica prawna to taka linia na gruncie, której punkty załamania można wyznaczyć na podstawie dokumentacji prawnej z dokładnością przewidzianą dla szczegółów I grupy”.

Wygląda na to, że autor pokłada największe nadzieje w dokumentach prawnych. Nie wiadomo, co tak naprawdę kryje się pod tą nazwą. Nie ma tutaj na przykład ani słowa o ustaleniu tych punktów granicznych z udziałem stron.

Moim zdaniem powinniśmy dążyć do tego, aby granice ewidencyjne (które słusznie nie kwalifikują się do rękoi wiary publicznej) zastąpić granicami ustalonymi według stanu prawnego i wówczas objąć je rękoią.

pojęcie „granica bezprawna”. Doktor Felcenloben wspominał także o innej ważnej sprawie, a mianowicie, że stan prawny nieruchomości podlega rękoi wiary publicznej księgi wieczystej, a oznaczenie nieruchomości (w tym nawet granica prawna) wyłączone jest z tej zasady. Moim zdaniem powinniśmy dążyć do tego, aby granice ewidencyjne (które słusznie nie kwalifikują się do rękoi) zastąpić granicami ustalonymi według stanu prawnego i wówczas objąć je także rękoią wiary publicznej.

● **PAWEŁ HANUS** (dr hab. inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1 i 2, prof. nadzw. Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska AGH) bardzo słusznie stwierdził, że „granica prawna powinna być zgodna z granicą ewidencyjną wynikającą z dokumentacji zgromadzonej w EGiB”. Nie ma wątpliwości, że celem wszelkich działań naszej branży powinno być doprowadzenie do takiej zgodności. Nie bardzo natomiast mogę zgodzić się ze stwierdzeniem profesora, że granice ewidencyjne są wiarygodne, ale niedokładne. Każdy właściciel będzie protestował, że jest to granica wiarygodna, jeśli z ewidencji gruntów wynika, że sąsiad wszedł mu na jego nieruchomość np. na szerokość 3 metrów! Nie jest to

ten tworzy bałagan i nie ma nic wspólnego z doskonaleniem EGiB, jak prawdopodobnie założyli sobie autorzy, dlatego w pełni popieram profesora.

● **ANDRZEJ HOPFER** (profesor, geodeta uprawniony w zakresach 1, 2, 5 i 6; rzeczoznawca majątkowy; wieloletni dziekan Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej ówczesnej WSR w Olsztynie oraz rektor ówczesnej ART w Olsztynie, obecnie UWM; członek korespondent PAN; prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) nie ustosunkował się do pojęcia granicy prawnej nieruchomości, za to przypomniał nam ciekawe dzieje katastru, poczynając od Babilonii, przez Egipt, Chiny aż po Europę (francuski, pruski, austriacki, brytyjsko-niemiecki), a nawet Australię! Podobno jak Napoleon wprowadził system podatkowy, to trzeba było pomierzyć około 100 mln działek. Ale brak jest informacji, jakie granice ustalali wówczas mierniczkowie: prawne czy ewidencyjne. Profesor optymistycznie twierdzi, że niedługo granice (tylko znów nie wiemy, które i jak identyfikowane) będzie można zobrazować w postaci „chmur punktów”. Myślę, że jest to odważne, wizjonerskie spojrzenie. Czy realne, nie jestem przekonany, bo

● **ZENON MARZEC** (mgr inż. geodeta, uprawnienia w zakresach 1, 2, 3, 4, 5 i 6, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami; z doświadczeniem ponad 50 lat pracy na wielu szczeblach w administracji i produkcji geodezyjnej; współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt) właśnie jako najważniejszą sprawę podał konieczność poprawnego ustalenia granic nieruchomości. Autor proponuje, aby w pierwszej kolejności uporządkować nazewnictwo. Uważa, że powinno się przyjąć nazwę „granica ustalona według stanu prawnego”. Jego zdaniem (które podzielają chyba wszyscy), gdyby obecnie pomierzyć przebieg granic w terenie, to w większości przypadków nie będą się one pokrywały z granicami wykazanymi w ewidencji gruntów. Przyczyny takiego stanu rzeczy to:

● brak prawidłowego ustalenia granic przy zakładaniu i modernizacji ewidencji gruntów,

● niedoskonałe techniki i sposoby pomiarów oraz obliczeń.

W swojej wypowiedzi jako jedyny podał pełną listę granic ustalonych według stanu prawnego. „Jest to jednoznacznie określona granica w postępowaniach:

- założenia byłych katastrów,
- rozgraniczeniowym,

- podziałowym,
- sądowym,
- uwłaszczeniowym,
- według »specustaw«,
- ustalenia linii brzegu,
- innych podobnych postępowaniach prawnych, w których dokonano ustaleń i »zatwierdzenia« granicy».

Zenon Marzec proponuje, aby § 36.1 rozporządzenia *ws. EGiB* uprościć i nadać mu brzmienie „Przebieg działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji według ustalonego stanu prawnego”. Oprócz tego dla każdego punktu granicznego należy ustalić atrybut podstawowy: „ten punkt wyznacza granicę ustaloną według stanu prawnego”. A na wszystkich mapach i dokumentach do celów prawnych, w tym przede wszystkim na wypisach i wyrysach z ewidencji gruntów i budynków, umieszczać obowiązkową klauzulę dotyczącą granic.

Również moim zdaniem każdy punkt graniczny ustalony według stanu prawnego powinien być oznaczony ustalonym w przepisach znakiem konwencjonalnym zarówno na mapie ewidencyjnej, jak i na wyrysie, na mapie zasadniczej, a także na mapie do celów projektowych. Wówczas będziemy wiedzieli, bez przekopywania setek dokumentów, które punkty są ustalone według stanu prawnego, a które są ewidencyjne.

• **ALICJA MEUSZ** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1 i 2, dołnośląski wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego) ustosunkowała się do tematu bardzo krótko. Powołała się na autorytety, z których wypowiedzi wynika, że temat jest bardzo ważny. Między innymi sędzia Marian Wolanin „za granice prawne nieruchomości uważa granice wyznaczające zasięg przysługiwania prawa własności danemu podmiotowi”. Natomiast sędzia Magdalena Durzyńska twierdzi, że „granice prawne nieruchomości to granice, których przebieg można odtworzyć na gruncie w oparciu o istniejące na tę okoliczność dokumenty, zachowując odpowiednie techniczne standardy geodezyjno-kartograficzne”. Autorka słusznie wnioskuje, aby zdefiniować pojęcie granicy prawnej i wpisać taką definicję do ustawy *Pgik*.

• **MIROŚLAW PUZIA** (dr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1, 2 i 4, śląski wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego) uważa, że sprawę dodatkowo komplikuje fakt, że z jednej strony mamy zdefiniowane pojęcie nieruchomości, a z drugiej pojęcie działki ewidencyjnej i nie ma łączności pomiędzy tymi pojęciami.

mi. W związku z tym pyta, czy mamy definiować granicę prawną nieruchomości, czy granicę działki. Słusznie uważa, że powinno się wprowadzić normę prawną łączącą te pojęcia, a w następnej kolejności zdefiniować pojęcie granicy prawnej nieruchomości: „Za granicę prawną można uznać taką granicę, dla której punkty graniczne, które ją wyznaczają, spełniają warunek określony w art. 39 ust. 1 ustawy *Pgik*, tj. zostały uprzednio ustalone i istnieją dokumenty (przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego) pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia z odpowiednią dokładnością»”.

Autor jako jedyny z dotychczasowych dyskutantów stara się udowodnić, że za granicę prawną nieruchomości można uznać granicę spełniającą kryteria podane w art. 39 ust. 1 *Pgik*, nawet jeśli nigdy nie było przeprowadzane postępowanie rozgraniczeniowe lub inna procedura wynikająca z § 36 pkt 1-5 rozporządzenia *ws. EGiB*, w ramach której ustalono granice prawne danej nieruchomości. Zakłada on, że jeśli punkty graniczne będą ustalone w ramach modernizacji EGiB i będą posiadać odpowiednie atrybuty (ZRD, BBP, STB), to takie granice powinno się uznać za posiadające status „granic prawnych”. Na zakończenie stwierdza, że potrzebne są działania legislacyjne, aby usankcjonować taką koncepcję.

Osobiście mam poważne wątpliwości, czy bez zmiany zasad ustalania granic działek (nieruchomości), w ramach mo-

były zastępcą dyrektora Biura Geodety Województwa Mazowieckiego, uczestnik wielu projektów związanych z katastrzem nieruchomości oraz współautor aktów prawnych dotyczących tej problematyki, m.in. krytykowanego rozporządzenia *ws. standardów technicznych dotyczących geodezji...*) jest zdecydowanym przeciwnikiem wprowadzenia do systemu prawnego pojęcia granica prawna. Uważa, że część naszego środowiska (ale nie podaje, jaka część) zgłasza ten postulat głównie dlatego, że chcą tego wykonać prac geodezyjnych. Którym wykonawcom potrzebny jest taki „komfort”, nie mam pojęcia. Dobrze byłoby poznać przynajmniej kilka nazwisk geodetów, którzy pałają chęcią brylowania na salonach pojęciem „granica prawna nieruchomości”. Autor twierdzi, że istniejące rozwiązania prawne są wystarczające i nie trzeba nic zmieniać. Uważa on, że będą trudności w zdefiniowaniu pojęcia „granica prawna”, bo każda nieruchomość gruntowa ma granice.

Panie Witoldzie, wszystkim dyskutantom chodzi właśnie o to, aby w katastrze nieruchomości znalazły się te granice (z odpowiednią dokładnością), do których sięga prawo własności! A czy nazwiemy je „granicami prawnymi”, czy „ustalonymi według stanu prawnego”, czy po prostu „granicami nieruchomości”, rezygnując w katastrze z pojęcia działki, to jest drugorzędna sprawa. Ma Pan rację, że pojęcia te mają charakter tautologiczny (są prawdziwe na mocy swojej formy), czyli nie ma przeszkód,

Dla każdego punktu granicznego należy ustalić atrybut podstawowy: „ten punkt wyznacza granicę ustaloną według stanu prawnego”. A na wszystkich mapach i dokumentach do celów prawnych, w tym przede wszystkim na wypisach i wyrysach z ewidencji gruntów i budynków, umieszczać obowiązkową klauzulę dotyczącą granic.

dernizacji ewidencji gruntów będzie można taką koncepcję zrealizować. Oprócz tego nieporozumieniem jest § 36 pkt 5 rozporządzenia *ws. EGiB* dotyczący wznawiania znaków granicznych z ewidencji gruntów i stałej ich stabilizacji.

• **WITOLD RADZIO** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1 i 2, były dyrektor w GUGiK i doradca GKG,

aby je wykorzystać przy tworzeniu katastru nieruchomości (definicja FIG w podsumowaniu artykułu).

• **TOMASZ TELEGA** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1, 2 i 3, rzeczoznawca majątkowy; b. prezes oddziału łódzkiego SGP, b. prezes Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości; wieloletni praktyk



i teoretyk w zakresie szacowania nieruchomości) poszedł na całość. Uznał, że **wszystkie granice wykazane w ewidencji gruntów i budynków w świetle: PgiK, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rozporządzenia ws. EGiB, są granicami prawnymi (jeśli chcemy używać tego pojęcia, które w przepisach nie istnieje)**. Tomasz Telega uważa, że pojęcia granicy prawnej nie należy łączyć z przestrzennym ustaleniem granicy (z dokładnością pomiarów punktów granicznych), gdyż w różnym okresie były różne dokładności. Proponuje tytuł rozdziału 6 PgiK zmienić na „Granice nieruchomości” w miejsce obecnego „Rozgraniczanie nieruchomości”. Oprócz tego chciałby zdefiniować takie pojęcia, jak: przyjęcie granic, ustalenie granic oraz rozgraniczenie nieruchomości. Uważa, że rozgraniczenie powinno się stosować tylko przy sporach, a powinien je prowadzić geodeta uprawniony lub sąd powszechny. Czyli należy pominąć drogę administracyjną. Tutaj jesteśmy zgodni, bo ja od lat proponuję likwidację trybu administracyjnego zarówno przy podziałach, jak i rozgraniczeniach nieruchomości.

Tomku! Wygląda na to, że uważasz obecny stan za prawidłowy, uznając, że EGiB „jest jedynym legalnym w polskim prawie źródłem informacji o granicach nieruchomości”. Z tego wynika, że nic nie trzeba poprawiać, tylko sprawy sporne odsyłać do sądów. A tam niech właściciele latami szargają sobie nerwy i tracą pieniądze, bo to ich wina, że granice w EGiB różnią się od granic na gruncie po kilka metrów!

Jak pamiętasz, ewidencję zakładano głównie dla celów podatkowych, nie ustalano granic na gruncie z udziałem stron. Geodeta mierzył, co widział, albo wszystko odbywało się na fotomapie. W następnych latach punkty załamania granic z tych map (najczęściej w skali 1:5000) zdigitalizowano albo zeskanowano i mamy „wiarygodne” granice prawne, tyle że... trochę mało dokładne. Żeby było weselej, to wyrysy i wypisy bez żadnej kontroli granic wydawane są do zakładania lub korygowania wpisów w księgach wieczystych. A dlaczego taki zapis znalazł się w ustawie o *księgach wieczystych i hipotece*, wyjaśnił mi jeden z doświadczonych sędziów: „My, prawnicy, uważamy, że rejestr publiczny, jakim jest EGiB, prowadzony za pieniądze podatników jest w 100% aktualny (a pod względem granic nieruchomości szczególnie)”. Możliwe, że Twoja opinia wynika z doskonałego stanu EGiB w mieście Łodzi, gdzie można zamknąć oczy i bez żadnych konse-

kwencji granice ewidencyjne uznać za granice prawne.

● **STANISŁAW ZAREMBA** (mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach 1, 2, 3 i 4, rzeczoznawca majątkowy, były pracownik Departamentu Informacji o Nieruchomościach GUGiK, członek Sekcji Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami SGP, współautor rozporządzenia ws. *standardów technicznych dotyczących geodezji...*) słusznie uważa, że „**granica nieruchomości jest jedna – jedno jest bowiem prawo własności**”, które ona wyznacza. Opisuje także działalność ewidencyjną i jej granice w świetle przepisów, na które powoływali się wcześniej inni autorzy. Stwierdza więc, że mamy granice ewidencyjne działek i granice prawne nieruchomości. Proponuje, aby używać następujących pojęć: „**granica według stanu prawnego**” i „**granica według stanu władania**”. W podsumowaniu Stanisław Zaremba, podobnie jak Tomasz Telega, stwierdza, że obecne przepisy w wystarczający sposób porządkują omawiane zagadnienia.

Niestety, nie masz racji, Staszku.

● **I WRESZCIE KOLEJ NA MOJĄ WYPOWIEDŹ**, w której zwróciłem uwagę, podobnie jak wielu zabierających głos kolegów, na art. 46 kc definiujący nieruchomość jako „część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności”. Ten odrębny przedmiot zawsze ma swoje granice. Trzeba je tylko zidentyfikować, pomierzyć z niezbędną dokładnością i ujawnić w EGiB, a docelowo w katastrze nieruchomości. Niestety, do tej pory nikt nie pokusił się o to, aby przy okazji kolejnych modernizacji EGiB zinventaryzować ten stan, tzn. ustalić, które punkty graniczne są ustalone według stanu prawnego, a które w trybie ewidencji gruntów. Wystarczyło stan ten (punkty graniczne) zarejestrować na mapach odpowiednim znakiem konwencjonalnym i na bieżąco uzupełniać kolejnymi granicami według stanu prawnego ustalonymi przy różnych pracach. Zasugerowałem także, aby zlikwidować tryby administracyjne przy podziałach oraz rozgraniczeniu nieruchomości i dzięki temu szybciej i prościej ustalać granice według stanu prawnego tam, gdzie tego dotychczas nie zrobiono.

● Recepta na granice

Na 14 osób zabierających głos aż 10 wypowiedziało się za wprowadzeniem pojęcia „granica prawna nieruchomości” lub „granica ustalona według stanu prawnego”. Jedna osoba w ogóle się do

tego problemu nie odniosła. Trzy osoby uznały natomiast, że nie ma potrzeby wprowadzać takich pojęć i należy sprawę pozostawić tak, jak jest, bo wszystko jest dostatecznie uregulowane.

Dla tych trzech osób (ale nie tylko) przypomnę definicję katastru nieruchomości przyjętą na XX Kongresie FIG w 1994 r. w Melbourne. „**Jest to metodycznie ułożony państwowy rejestr, wykaz danych dotyczących wszystkich wyodrębnionych prawnie w danym kraju lub okręgu gruntów, sporządzony na podstawie przeprowadzonych badań ich granic, obejmujący informacje umożliwiające ich jednoznaczную identyfikację w przestrzeni prawnej i fizycznej**”.

Od tego czasu minęło już ćwierć wieku. Nie ma wątpliwości, że naszą ewidencję powinniśmy przekształcić w ww. kataster nieruchomości, jaki mają prawie wszystkie kraje. Moim zdaniem głównym powodem tego, że temat nie został podjęty wcześniej, były kwestie finansowe. Dlatego korzystając z dobrej koniunktury gospodarczej, należy przekazać nasze władze, żeby corocznie przeznaczały 1-2% środków z podatków od nieruchomości na przekształcenie EGiB w kataster nieruchomości i na bieżące jego prowadzenie. Środki te bardzo szybko się zwrócą, bo nastąpi likwidacja setek tysięcy sporów granicznych, eliminacja rozbieżności pomiędzy księgami wieczystymi a katastem, lepsza ściągłość należnych podatków od nieruchomości, a także przyspieszenie realizacji inwestycji. Mapy do celów projektowych będą zawierały granice prawne wszystkich nieruchomości, dając 100-procentową pewność przy lokalizacji budynków i wszelkich innych budowli, a także inwestycji liniowych.

Aby uruchomić takie działanie, potrzebna jest wola polityczna rządu oraz powołanie zespołu ekspertów, który przygotuje projekty przepisów i program działania na najbliższe 10 lat. Sądzę, że jest to realny okres, w którym możliwe jest przekształcenie EGiB w pełnowartościowy całkowicie z informatyzowany kataster nieruchomości.

Bogdan Grzechnik

mgr inż. geodeta z uprawnieniami w zakresach: 1, 2 i 4, rzeczoznawca

majątkowy, pośrednik w handlu nieruchomościami, 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 SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował