Korespondencja zza oceanu

Granice w Kanadzie

ZYGMUNT ZADORA-PASZKOWSKI

W Kanadzie jest wiele różnych podziałów ziemi. Każda prowincja ma w zasadzie swój układ. Nie chodzi tu o zastosowany system współrzędnych, tylko o podstawowy prawny podział ziemi stosowany do tytułów własności i celów planów katastralnych. Wynikło to z wielu przyczyn. Pierwsza to fakt historyczny – ziemie wschodnie (jak np. Terranova, Quebec i Toronto) zostały skolonizowane jako pierwsze. Druga przyczyna to fakt, że zanim napływający osadnicy rzucili się na „daleki i dziki zachód", zostały zastosowane różne doświadczalne systemy. Trzecia przyczyna ma związek z topografią terenu i działalnością administracji federalno-prowincjonalnej, która często zmieniała granice.

Podział prawny ziemi

Mój opis dotyczy szczególnie P rowincji Alberta. Dla tej prowincji granice przebiegają wzdłuż równoleżników szerokości geograficznej 49^0 i 60^0 i południków 110^0 i 120^0 długości geograficznej zachodniej.•Pozostawiono tylko jedną granicę naturalną – wierzchołki Gór Skalistych sąsiadujące na południowym zachodzie z prowincją British Columbia.

Alberta należy do tzw. prerii, czyli topograficznie jest płasko ukształtowanym terenem, z rzekami w większości wijącymi się meandrami i z płytkimi jeziorami. Pozwoliło to na bardzo łatwy i ciekawy podział ziemi na „kwadraty" o powierzchni jednej mili kwadratowej. Ten system zwany jest Trzecim Systemem Geodezyjnym (Third System of Survey), z czego można wnioskować, że jest ich wiele. Podział ziemi na kwadraty nie jest możliwy, skoro mamy do czynienia z Ziemią w formie zbliżonej do kuli i z południkami, które przy wysokich szerokościach geograficznych mają wielką zbieżność. To jednak zostało w bardzo mądry sposób ujęte, i problem tych „pseudokwadratów" zostały rozwiązany:

Na początku założono trzy południki, zwane – *czwarty* (110^0), *piąty* (114^0) i *szósty* (118^0), jako system ułożony „na zachód od (4, 5 lub 6) południka". Następnie obszar ziemi podzielono na kwadraty o wielkości 6x6 mil (1 Mila = 1,609 m) zwane *township*. Numerację *townshipów* założono od południa (czyli granicy z USA). Pierwszy otrzymał numer 1, następny numer 2 itd. aż dochodzimy do numeru 126, który graniczy z Terytorium Północnym (Northwest Territories).

Te same kwadraty są numerowane również w kierunku zachodnim i zwą się *ranges.* Pierwszy jest *range* 1, następny na zachód *range* 2 itd., zatrzymując się na następnym południku. Z powodu zbieżności południków liczba *ranges* jest coraz to mniejsza , idąc w kierunku północy. Na przykład liczba *ranges* na samym południu Alberty jest ich prawie 30, a na samej północy niecałe 23.

▼ Prowincja Alberta, fragment mapy przeglądowej



Opis, jak ten pomiar na początku wieku został przeprowadzony, byłby zbyt skomplikowany i mijałoby się to z celem artykułu, dlatego go pomijam.
Każdy *township* jest podzielony na 36 sekcji o wielkości 1x1 mila, a każda z nich jeszcze jest podzielona na quarters, czyli ćwiartki (NE, NW, SW i SE). Każdy township ma tyle samo sekcji i numerowane są one w ten sam sposób (wyjątkiem są tylko *townshipy* skrajne przy kolejnych południkach – piątym, szóstym i przy granicy prowincji). Każda ćwiartka z kolei jest ponownie podzielona na 4 części, tzw. *legal subdivisions*. W sekcji jest ich 16.
Każda z tych sekcji jest oczywiście po północnej stronie krótsza w stosunku do południowej, a każda granica wschodnia i zachodnia są dokładnie ukierunkowane ku północy geograficznej. Pomiędzy każdą sekcją pozostawione jest miejsce na drogę szerokości jednego łańcucha (66 stóp) = 20,12 m. Niekoniecznie każda droga jest otwarta lub wybudowana, ale miejsce na nią jest przeznaczone i zostaje w rękach Korony. Co 24 mile w kierunku północnym „utworzono" równoleżniki, tak zwane „linie korekcyjne", w które rozrzucono błędy pomiarowe i większe poprawki na zbieżność południków.
Ćwiartkę ziemi o wymiarach 0,5x 0,5 mili zapisano np. jako: NW 34-55-8-5, czyli północno-zachodnia ćwiartka sekcji 34, przy *township* pięćdziesiątym piątym, na ósmym *range* na zachód od piątego południka. W ten sposób każda ćwiartka ziemi (160 a krów, prawie 65 hektarów) jest oznaczona swoistymi współrzędnymi.
Muszę nadmienić, że przed wprowadzeniem Trzeciego Systemu Geodezyjnego, istniały już pomierzone osiedla kolonizacyjne. Owe plany po dzień dzisiejszy zostały nienaruszone pomiarowo.
Ciekawy jest widok tak podzielonej prowincji z samolotu. Widać wówczas aż po horyzont wszelkiego rodzaju prostokąty. Dla obcokrajowców taki jednorodny podział jest zadziwiający. W użyciu znajduje się oczywiście układ współrzędnych matematycznych, ale według przepisów nie jest stosowany w geodezji prawnej. Układ ten jest podobny do 3-stopniowego Gaussa-Krügera, ale nieco inny – poprzeczny cylinder nie jest styczny z południkiem, ale przebija Ziemię w dwóch miejscach, przeto zmniejsza nieco dystorsję.

Prawa powierzchniowe i mineralne

Osoba, która ma prawo własności powierzchni ziemi ma też prawo do powietrza nad tą działką aż do pogranicza atmosfery, chyba że się to krzyżuje z uprawnieniem innych (np. linii lotu samolotów). Do tego prawa powierzchni należą też bogactwa naturalne, takie jak piasek, żwir, glina itp. nie stanowiące jeszcze praw mineralnych. Prawa mineralne (oprócz wydobycia złota i srebra, które należą do Korony) mogą należeć do osób prywatnych. Te prawa muszą być konkretnie wymienione co do rodzaju kopaliny, np. węgiel, ropa naftowa itp. lub też dotyczyć wszystkich bez wyszczególniania. Prawa mineralne graniczą z powierzchnią i tworzą stożek ze środkiem Ziemi. Ten system uprawnień nazywa się „koncept od nieba do piekła".
Każde prawo, bądź to powierzchniowe, bądź mineralne , musi być oznaczone tytułem własności gwarantowanym przez prowincję.

Systemy własności ziemi

Na świecie istnieją trzy systemy rejestracji własności ziemi:
1) System prywatny, który musi być udowodniony przez wiele bardzo skomplikowanych dokumentów, które muszą być w całości przechowywane i przekazywane przez kolejnych właścicieli;
2) System deed, półprywatny lub ksiąg hipotecznych rejestruje kolejnych właścicieli, jak i różne uprawnienia osób trzecich do tejże ziemi. Owe uprawnienia nie są odpowiednio kontrolowane przez rząd. W przypadku zmiany właścicieli, dochodzenie i szukanie uprawnień jest mozolne i trzeba do tego adwokatów lub odpowiednio wyszkolonych ludzi.
3) System Torrensa, który staje się coraz bardziej popularny na świecie, używany w niektórych prowincjach Kanady, w Australii, Argentynie, Afryce, a nawet w jednym mieście na Ukrainie, które zaryzykowało kupno tego systemu komputerowego z Alberty 6 lat temu, gdy prywatyzacja weszła w życie po upadku Sowietów. Jest on najprostszy, a zarazem najpewniejszy. Został założony w Australii przez Izaaka Torrensa z miasta Adelaida. Zauważył on, że wszelkie dokumenty związane ze statkami i przemysłem morskim były bardzo dobrze, a zarazem prosto prowadzone. Gdy został wybrany do parlamentu, zaproponował, aby taki system wprowadzić do rejestrowania własności ziemi, stąd od jego imienia pochodzi nazwa tego systemu.

System Torrensa

W tym systemie biuro rządowe ma w swym posiadaniu wszelkie tytuły własności i dokumenty związane z rejestracją każdego kawałka ziemi. Urzędnicy państwowi (lub prowincjonalni) sprawdzają i rejestrują dokumenty oraz wydają tytuły własności. W ten sposób rząd gwarantuje poprawność tytułów.
Zasady systemu Torrensa są następujące:
a) Zasada zwierciadła. Chodzi o tytuł własności, który teoretycznie „odbija" od siebie prawdziwie i całkowicie aktualne fakty o tytule własności. Jednym słowem pokazuje on czy ziemia jest obciążona czy nie hipotekami lub prawami innych bez sięgania po poprzednie lub starsze tytuły, dokumenty lub inne uprawnienia.
b) Zasada kurtyny. Oznacza, że aktualne potwierdzenie własności ma samo w sobie wszelką informacje o tytule. Kurtyna oznacza: od tego momentu nic innego w przeszłości nie trzeba sprawdzać, a to dlatego, że te wszystkie czynności zostały już przedtem wykonane przez urzędników państwowych.
c) Zasada ubezpieczenia. Ten system daje kompensatę pieniężną jeśli nastąpi utrata uprawnień. Zasada postanawia, że rząd gwarantuje uprawnienia na posiadłości, a jeśli jest z tym związany błąd ludzki i ktoś poniósł straty materialne spowodowane tym błędem, to odpowiada za to rząd i można dostać w zamian odszkodowanie, jeśli da się to w ten sposób naprawić.
System działa w Albercie od 1887 roku i istnieje specjalny fundusz do naprawy wszelkiego rodzaju błędów spowodowanych przez pracowników rządowych. Przy rejestracji obrotu ziemią 5% wartości opłat jest deponowana na ów fundusz. Pomimo wielkiej staranności w prowadzeniu prac rejestracyjnych w Albercie kilka milionów dolarów zawsze jest wydawane z powodu popełnionych błędów.

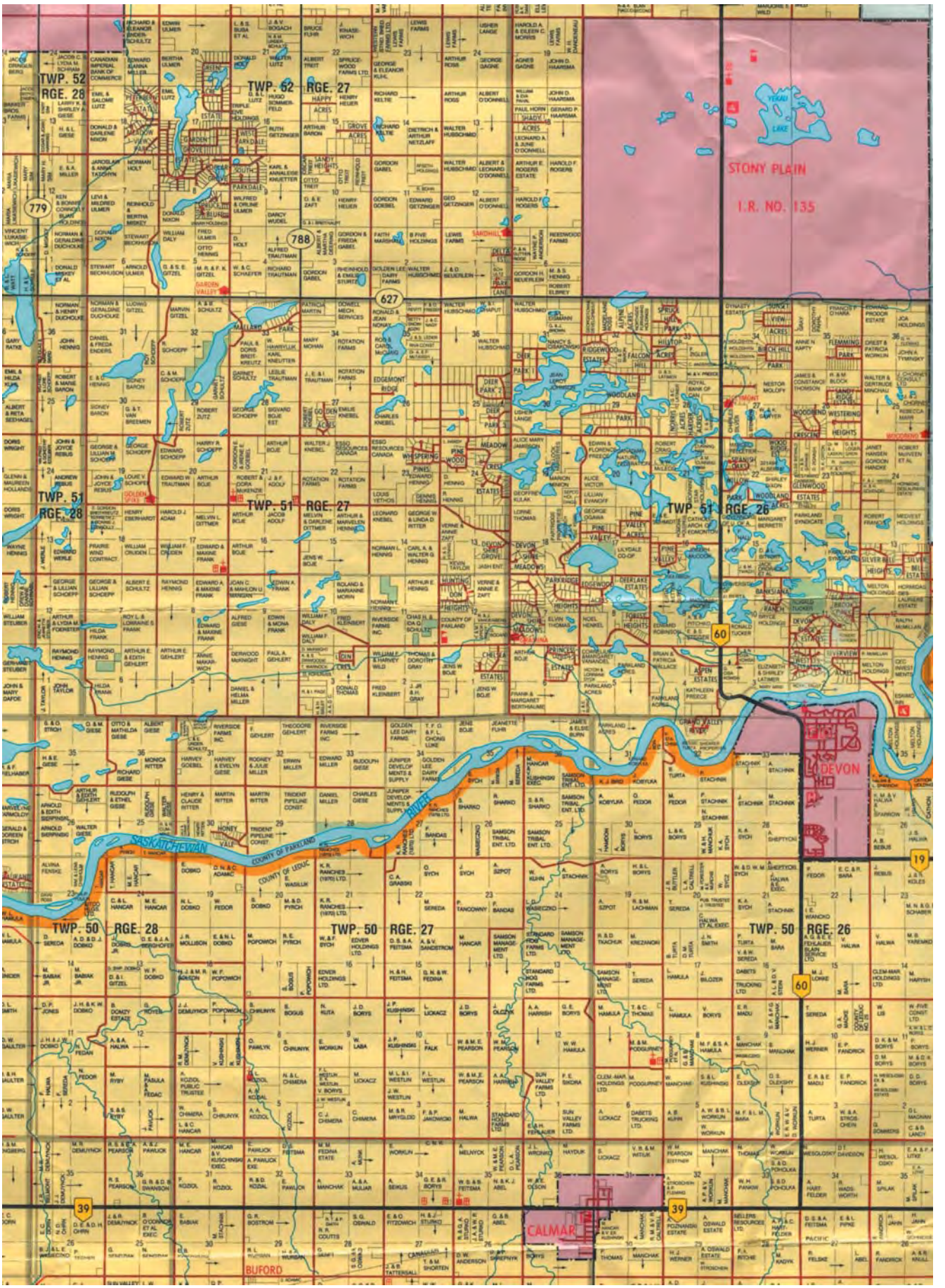
Kreacja tytułu własności

Gdy do Biura Własności przychodzi dokument prosząc o „transferencję" ziemi (czyli o zmianę właściciela lub podział), muszą być przedstawione wszelkie dokumenty prawne i dopiero wtedy urząd ma prawo kreacji nowego tytułu. Zanim do codziennego użytku wszedł system komputerowy, było to robione w trzech egzemplarzach: pierwszy to sam certyfikat własności, który nigdy nie opuszczał biura, drugi to tak zwany duplikat certyfikatu, który może być oddany właścicielowi w niektórych przypadkach, gdy nie było obciążenia hipotecznego bankowego, a trzeci to powiadomienie do powiatu lub urzędu miejskiego, informujące o zmianie właściciela, by wiedziano, kogo z tego tytułu opodatkować.

Zawartość informacji w tytule własności

Na każdej kopii tytułu własności znajdują się następujące informacje:
- Data kopii: (każda osoba ma prawo do kupna kopii tytułu swojego lub czyjegokolwiek innego);

Prowincja Alberta, fragment mapy katastralnej, skala 1:100 000 ▶


TWP. 52
RGE. 28
TWP. 62
RGE. 27
STONY PLAIN
I.R. NO. 135
TWP. 51
RGE. 28
TWP. 51
RGE. 27
TWP. 51
RGE. 26
DEVON
SASKATCHEWAN RIVER
COUNTY OF PARKLAND
COUNTY OF LEDUC
TWP. 50
RGE. 28
TWP. 50
RGE. 27
TWP. 50
RGE. 26
CALMAR
BUFORD
779
788
627
60
39
19

- Numer tytułu: każdy tytuł ma inny numer, niektóre numery kryją w sobie różne znaczenia;
- Opis ziemi: opis może być w systemie ćwiartkowym lub według numeru planu, w którym podział został zrobiony. Opis może być też słowny;
- Termin własności: własność może być wieczna, na życie lub na określony czas (własność wieczna i czasowa mogą być użyte w tym samym czasie);
- Nazwa urzędu administracyjnego: miasto, gmina, powiat;
- Informacja, czy duplikat tytułu został wydany właścicielowi (jest to potrzebne przy sprzedaży, gdyż duplikat musi być oddany przed sprzedażą czy podziałem ziemi);
- Poprzedni numer tytułu: aby można było sięgnąć do informacji o poprzednich właścicielach;
- Imię i nazwisko właściciela;
- Adres pocztowy właściciela (nie adres własności);
- Typ własności pomiędzy właścicielami: własność może być pełna w tym sensie, że gdy jeden z nich umiera, to własność przechodzi na pozostałych właścicieli lub też jego procentowy udział w nieruchomości przechodzi na jego spadkobierców;
- Wszelkie prawa innych do tej własności: np. hipoteka (pożyczka bankowa), kaucje, nie zapłacone podatki, prawo przejścia, jakie mogą mieć firmy rurociągowe, lub sąsiedzi.

Rodzaje planów geodezyjnych:

- Podział ziemi: opisuje poprzedni rozmiar działki i dzieli je na kolejne działki;
- Skomasowanie ziemi: taki plan łączy kilka działek w większe lub zmienia ich granice i kształty;
- Rurociągi lub prawo przejścia: w tym typie planów własność działki przeważnie pozostaje nienaruszona, inni mają tylko prawo przejścia, np. w celu naprawy rurociągów, linii wysokiego napięcia lub dostępu do odwiertów do ropy naftowej;
- Kondominia: ten typ planów stosuje się do typu mieszkań spotykanych także w Polsce, gdzie każdy lokal ma innego właściciela, ale wszyscy są współwłaścicielami działki i budynku w proporcji zaznaczonej na planie;
- Stratyfikacyjne: takie plany pokazują własność „objętościową", co oznacza że własnością może być np. sześcian na podanej wysokości nad poziomem morza i zlokalizowany względem granic pewnej działki;
- Drogi: te plany przedstawiają własność publiczną, która tylko w dużych miastach może należeć do miasta; a gdziekolwiek indziej należy do Korony;
- Kolejowe: przeważnie własność kolei, państwowej lub prywatnej;
- Raporty geodezyjne: nie są to plany rejestrowane w biurze tytułów i podziału własności. Są to pomiary działek inaniesione na nie: płoty, anteny satelitarne, komórki, domy, garaże, chodniki, okapy z dachu, schody, i wszelkiego rodzaju ulepszenia. Tych planów wymagają banki, aby przed udzieleniem pożyczki mieć pewność, że dom stoi w odpowiednim miejscu, nie narusza np. prawa do przejścia rurociągów lub innych granic. Ten dokument musi trafić do urzędu miejskiego, w którym po weryfikacji, miasto wydaje zgodę, że wszystko jest zrobione według projektów, że pozwolenia na budowę zostały wydane i że nie ma sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Tenże dokument dopiero po zatwierdzeniu idzie do banku, aby uzyskać pożyczkę i ustanowić na nieruchomości hipotekę. Raport geodezyjny nie jest wymagany przez żadne prawo i można się obejść bez tego dokumentu.

Prowincja Alberta włożyła wiele trudu, czasu i pieniędzy na ułożenie systemu Torrensa w formie digitalno-komputerowej. Wiele krajów z Azji, Europy i Ameryki Południowej, a nawet z Australii kupuje ten system, aby go wprowadzić do użytku na swoim terenie. Myślę, że ta garść informacji może pomóc fachowcom z Polski w rozwiązywaniu spraw związanych np. z katastrem, w chwili, gdy rozwój Polski nabrał nowej energii. Chętnie służę pomocą w tej dziedzinie.

Edmonton, styczeń 1999 r.

zadzwoń

3... 5... 10... % taniej

HURTOWO

- ✓ *Tachimetry elektroniczne.*
- ✓ *Niwelatory optyczne i cyfrowe.*
- ✓ *Teodolity i pionowniki.*
- ✓ *Światłokopiarki amoniakalne.*
- ✓ *Papiery światłoczułe, folie, kalka.*
- ✓ *Materiały do ploterów, kserografów i kreślarskie.*
- ✓ *Taśmy, łaty, statywy, stojaki, węgielnice, szkicowniki, tyczki, piony, farby do znakowania...*

PHU BIMEX s.c., ul. Dobra 19, 66-400 Gorzów Wlkp.
tel.: (095) 72 07 192, 72 07 193 fax: (095) 72 07 194

Inż. **Zygmunt Zadora-Paszkowski** ur. w 1946 r. we Włoszech. Jako niemowlę wyemigrował z rodzicami do Argentyny, gdzie przebywał 30 lat. W Argentynie ukończył Szkołę Handlową i Wydział Politechniczny, na Uniwersytecie Buenos Aires uzyskując tytuł inżyniera geodety. Od 22 lat mieszka w Kanadzie w prowincji Alberta. Włada biegle czterema językami, w Argentynie był naczelnym geodetą na wielkich budowach przemysłowych, uczył w gimnazjach. Jest autorem podręcznika geodezyjnego i kilku artykułów technicznych w Europie. W Kanadzie jest wykładowcą w Instytucie Technologicznym Północnej Alberty (NAIT), szefem własnej firmy geodezyjnej Western Surveys Group (Edmonton) Ltd. Jest konsultantem w sprawach geodezyjno-prawnych dla urzędu miejskiego w Edmonton i autorem kilku publikacji. Przez wiele lat pracował w Urzędzie Prowincjonalnym Tytułów Własności i Podziału Ziemi tzw. *Land Titles Office*.

Jest synem inż. chemika Macieja Paszkowskiego, uczestnika kampanii wrześniowej (podczas której stracił nogę) i Powstania Warszawskiego. Na emigracji w Argentynie był profesorem i naczelnym chemikiem wielu instytucji.

Dziadkiem pana Zygmunta był prof. Wacław Paszkowski pionier konstrukcji żelbetowych w Polsce, zbudował m.in. wiadukt mostu Poniatowskiego, apo II wojnie światowej kierował budową mostów na Wiśle. Cokół pod pomnikiem Chopina w Łazienkach to też jego dzieło.

Inż. Zygmunt Zadora-Paszkowski przyjechał po raz pierwszy do Polski w roku 1986 licząc sobie 40 lat, aby poznać kraj swych przodków. Drugą wizytę odbył w 1997 roku, kiedy to nawiązał kontakt z miesięcznikiem GEODETA.