

Problem granic gruntowych przy przejściu od ewidencji gruntów do katastru

Nie tak szybko, panowie

TADEUSZ FICEK

Na konferencji w Kaliszu padały z ust niektórych szacownych geodetów, którzy mają doświadczenie z terenu b. zaboru rosyjskiego, opinie, że ewidencję gruntów w obecnym stanie można w cudzysłowie nazwać katastrem, a nawet ten cudzysłów zastąpić znakiem równości. Myślę, że bierze się to stąd, i że nie mieli oni do czynienia z prawdziwie katastralną dokumentacją zasięgu prawa własności.

Założenie, że nowy kataster będzie rejestrował prawny stan własnościowy nieruchomości, nie sprowadza się wyłącznie do spełnienia uwarunkowań w stosunku do podmiotu, ale również do przedmiotu własności. Prawo własności ujawnione w księdze wieczystej wtedy będzie mogło mieć pełną wiarygodność publiczną, kiedy nie tylko zapisy w dziale II, ale i w dziale I będą nią objęte i będą miały charakter konstytutywny. By jednak mogło tak się stać, dane ujawnione w dziale I mu-

szą spełniać również warunek właściwego określenia zasięgu prawa własności, tj. przede wszystkim udokumentowanych prawnie i technicznie (geodezyjnie) granic własności nieruchomości. W rozważaniach na ten temat przydatne mogą być doświadczenia geodetów na terenie Małopolski, którzy mają do czynienia z katastrem austriackim – źródłowo dokumentującym stan prawny nieruchomości. To też podczas gdy problem tworzenia nowego katastru opartego na stanie prawnym

na terenie b. zaboru rosyjskiego będzie problemem przejścia od ewidencji gruntów do katastru, to na terenach b. zaboru austriackiego i pruskiego relacja ta będzie następująca: kataster – ewidencja gruntów – kataster. Z terenami b. zaboru pruskiego nie mam doświadczenia. Według informacji kolegów, ewidencja gruntów była tam prowadzona z uwzględnieniem dokumentacji wyjściowej zawartej w byłym katastrze.

Natomiast doświadczenia z terenu byłego zaboru austriackiego, a konkretnie rejonu południowo-wschodniego, są inne i moim zdaniem znacznie wyraźniej rysują problem. Wiele operatów ewidencji gruntów zostało założonych w zupełnym lub częściowym oderwaniu od wcześniej obowiązujących map katastralnych (głównie w skali 1:2800) – dokumentujących źródłowo stan i zasięg prawa własności ujawniony w księgach wieczystych. Zgodnie z dekretem o ewidencji gruntów i budynków mapy ewidencyjne i rejestry gruntowe dokumentują stan faktyczny władania, i to najczęściej przybliżony z powodu uproszczonej procedury jego ustalania (nie ustalone granice, nie sprawdzone dane o osobie władającej, ogłoszenie o wyłożeniu zamiast zawiadomienia stron itp.). Wykonywane bez powiązania ze źródłowym stanem prawnym podziały z reformy rolnej, scalenia, uwłaszczenia gospodarstw rolnych i inne akcyjne operacje prowadzone z ignorowaniem prawa własności oraz bez wymogu jego ujawnienia w księgach wieczystych sprawiły, że obraz granic gruntowych przedstawiony na mapach ewidencyjnych i obliczone na jego podstawie pola powierzchni działek ewidencyjnych nie odpowiadają faktycznemu stanowi zasięgu prawa własności, wynikającemu z materiałów źródłowych dokumentujących to prawo. Często ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a szczególnie zasięgu tego prawa (granic prawnych), nastęrcza sporo trudności. W przypadkach (wcale nie rzadkich), gdzie stan prawny oparty jest na zapisach zawartych w katastrze źródłowym, zasię-



Wesołych Świąt
i szczęśliwego
Nowego Roku

życzy

GEOSPRZĘT

Teresa Spychalska

60-178 Poznań, ul. Dziewińska 67a, tel. 68-93-23

- Instrumenty i akcesoria firmy SOKKIA
- Materiały kreślarskie i reprodukcyjne
- Papiery, kalki i folie do ploterów

gu prawa własności należy szukać na mapach katastralnych z kilku powodów:

- 1) oznaczenia są przywołane w dokumentach źródła powstania prawa własności,
- 2) są one źródłowym dokumentem, określającym zasięg prawa własności,
- 3) granice są granicami prawnymi własności, gdyż zostały ustalone w terenie przy udziale ustalonych właścicieli gruntów (z mocy przepisów).

Prace geodezyjno-kartograficzne prowadzone przy regulacjach stanów prawnych, rozgraniczeniach, podziałach, scaleniach, komunalizacji wymagają między innymi ustalenia zasięgu prawa własności – głównie określonego w dokumentach będących podstawą wpisów w dziale II ksiąg wieczystych. Wszelkie wykazy zmian muszą do nich nawiązywać. Ustalenia te w konfrontacji z sytuacją w terenie wyraźnie wykazują rozbieżności pomiędzy granicami władania (wykazanymi na mapach ewidencyjnych) a granicami prawnymi, definiowanymi jako zasięg prawa własności, wynikający z dokumentów stanowiących podstawę wpisów źródłowych tego prawa w księgach wieczystych. Zarówno na poprzedniej, jak i tegorocznej konferencji w Kaliszu padały z ust niektórych szacownych geodetów, którzy mają doświadczenie z terenu b. zaboru rosyjskiego, opinie, że ewidencję gruntów w obecnym stanie można w cudzysłowie nazwać katastem, a nawet ten cudzysłów zastąpić znakiem równości. Myślę, że bierze się to stąd, iż nie mieli oni do czynienia z prawdziwie katastralną dokumentacją zasięgu prawa własności, a dokumentacja zawarta w ewidencji gruntów jest jedynym dostępnym im zasobem określającym granice gruntowe i chcieliby w prosty sposób podnieść jego rangę.

Doświadczenia w przygotowaniu dokumentacji geodezyjno-kartograficznej do celów prawnych na wprowadzenie zmian w zapisach ksiąg wieczystych (opartych na źródłowych danych katastralnych) wymagające dostosowawczych przekształceń danych z ewidencji gruntów (często niezgodnych ze stanem na gruncie), jak też ustalenie zasięgu prawa własności opartego na tych danych na terenie b. zaboru austriackiego wskazują, że kataster dokumentujący stan prawny nieruchomości musi powstawać przez stopniowe przekształcenie ewidencji gruntów do stanu, w którym:

- 1) ustaleniu zostaną właściciele,
- 2) ustalony i udokumentowany zostanie zasięg prawa własności przez ustalenie

granic prawnych – tj. zgodnych z dokumentacją źródła powstania tego prawa i potwierdzonych przez właścicieli,

- 3) dokumentacja pomiarowa będzie zgodna z ww. dokumentami i wymogami instrukcji geodezyjnych,
- 4) na podstawie ww. materiałów będą dokonane obliczenia i sporządzone rejestry. Oczywiście część ewidencji gruntów te cechy posiada. Są to m.in. nieruchomości, dla których są ustaleni właściciele, a zasięg prawa własności odpowiednio udokumentowany – formalnie i pomiarowo:
 - w drodze przeprowadzonego rozgraniczenia,
 - granice powstały w drodze podziału nieruchomości,
 - dokumentacja przebiegu granic jest zgodna z dokumentacją źródłową powstania prawa własności.

Pozostałe dane zawierające informacje o stanie władania też są bardzo przydatne gospodarce narodowej i stanowić będą bazę wyjściową do prac prowadzących do uzyskania odpowiedniej dokumentacji prawnej i pomiarowej własności. Zanim ten cel zostanie osiągnięty, czeka jednak geodetów sporo trudu, a inwestorów wydatków.

Znacznie łatwiej było bowiem wprowadzić bałagan (wychodząc z traktowania prawa własności nieruchomości jako kategorii przejściowej, nie zasługującej na odpowiednie dokumentowanie) dokumentując jedynie władających, którzy mają płacić podatki do czasu powszechnego upaństwowienia, niż teraz, po wielu latach narosłych zaszłości w zmianach faktycznych, doprowadzić do klarownego udokumentowania rzeczywistego prawa własności. Szczególnie jest to trudne na terenie, gdzie do źródłowe udokumentowanie istnieje i w dużej części stoi w sprzeczności ze stanem faktycznym, a szczególnie o charakterze „władania”. Niezbędne są zmiany w *Prawie geodezyjnym* oraz przepisy wykonawcze i normatywne dla ustalenia ścisłych kryteriów i zasad tworzenia dokumentacji wypełniającej ewidencję gruntów i budynków aż do przejścia do prawdziwego katastru nieruchomości – tj. opartego na wiarygodnej dokumentacji zarówno odnośnie osoby właściciela, jak i podstawy prawnej zasięgu tego prawa przez jednoznaczne określenie przedmiotu własności – czyli dokumentacji prawnej ustalenia granic, dokumentacji pomiarowej i obliczeniowej.

Rzeszów

**SKANERY
WIELKOFORMATOWE,
CADCORE,
TRACER for AUTOCAD**
- sprzedaż

**SKANOWANIE,
WEKTORYZACJA**
- usługi



PRZEDSIĘBIORSTWO INNOWACJI
I WDROŻEN

INEL Ltd.

01-817 Warszawa, ul. Kasprzycza 37 m 5
tel. (0-22) 34 58 56, tel./fax (0-22) 34 17 26

VIDAR
 **HITACHI**