

O rozgraniczeniach,
czyli jak wyznaczyć przebieg spornej granicy

Sposób „na minę”

JANUSZ BOJAR

W przeciwieństwie do zleceń na podziały – chętnie przez wykonawców przyjmowanych – rozgraniczenia nie są tym, „co tygrysy lubią najbardziej” (jak mawiał sławny przyjaciel Kubusia Puchatka). Nakład pracy zazwyczaj jest duży, a efekt – nie zawsze satysfakcjonujący.

Zaczął się niewinnie. Przed stu czy więcej laty prapradziadek postawił na między wycięty z gruszy kijek i umówił się z praprababcią in spe, że w tym miejscu się spotkają. Mijały dni, miesiące i lata, z kijka wyrosła potężna grusza, prapradziadkowie już od dawna nie żyją, grunty po prababci przejęła rodzina bezdzietnej cioci-babci itd. W czwartym pokoleniu to już nawet nie krewni tylko powinowaci, w dodatku krewcy, twierdzący, że grusza stoi w całości na ich ziemi, bo prapradziadek dał praprababci ten kijek, i że to ona właśnie... A dalej już normalnie. Spór, kłótnia jedna, druga, policja, gmina, jeszcze nie sąd, ale wzywają geodetę. Dobrze, jeżeli wspólnie. Gorzej, gdy jedna ze stron sporu działa z pozycji: „Ja ci pokażę!”.

Rozgraniczenie jest przeważnie pierwszą próbą likwidacji na drodze administracyjnej zaistniałego sporu rodzinnego lub sąsiedzkiego. Już samo słowo „spór” sugeruje dramatyzm, a jednocześnie delikatność sytuacji. Z jednej strony, pojęcie „honoru rodziny” – mało już dziś znane, lecz w takich sprawach nabierające nagle znaczenia (niczym u sienkiewiczowskiego Rzędziana z Wąsoszy) – zaczyna u obu stron podbijać bębenka. Z drugiej zaś, konieczność zapłaty za prace geodezyjno-prawne nieco studzi te zapęły. Kiedy więc już dojdzie do wezwania geodety, to zarówno poszukiwanie prawdy materialnej dotyczącej prapradziadkowej gruszy, jak i między, na której (albo przy której) ona rośnie, bywa kłopotliwe i pracochłonne, a co za tym idzie – kosztowne. Rozgraniczenie jako działanie techniczno-prawne umocowane jest w przepisach ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne*

i kartograficzne (DzU nr 30, poz. 163 z późn. zm). Ustawa szczegółowo określa cel i przedmiot rozgraniczenia oraz przepadki jego przeprowadzenia, a także organy i osoby upoważnione do wykonania związanych z nim czynności technicznych i prawnych.

Rozgraniczenie jako czynność prawna znajduje swój początek w odpowiednim niezaskarżalnym postanowieniu wszczynającym postępowanie, wydanym przez tak zwany właściwy samorządowy organ stopnia podstawowego, to jest przez wójta lub burmistrza. Tenże upoważnia tym postanowieniem albo wydanym równocześnie z nim pismem (w zależności od panujących w regionie zwyczajów) geodetę (wskazanego przez strony sporu, a przynajmniej przez jedną z nich) do wykonania na gruncie czynności technicznych wszczętego właśnie postępowania rozgraniczeniowego. Znaczącą rolę w sprawie sporu granicznego odgrywa geodeta. Świadczy o tym fakt, że jeszcze w czasach, gdy mój nieżyjący już ojciec zaczynał karierę mierniczego, funkcjonował i do dziś obowiązuje przepis stwierdzający, iż uгода zawarta przed geodetą (praktycznie kończąca spór o przebieg linii granicznych) ma moc ugody sądowej. Wiele więc zależy od jego wiedzy, doświadczenia, taktu i dyplomacji.

Wbrew pozorom, podstawy określania przebiegu granic prawnych nieruchomości są prawie tak zróżnicowane, jak różne są przy-

padki rozgraniczenia. Zaczyna się zwykle od ostatnio używanych map, szkiców i innych dokumentów związanych z ewidencją gruntów i księgami wieczystymi, później także korzysta się ze starszych dowodów (np. planów parcelacyjnych), rysunków dołączonych do starych aktów notarialnych i innych zachowanych w archiwach oraz przedstawianych przez zainteresowane strony sporu. Niebagatelną rolę w poszukiwaniach odgrywają też dawne znaki – pale, kopce, rozwalone płoty, nawet chyłące się „sławojki”, zanikające ślady granic, a także wiekowe, czasem próchniejące wierzby czy grusze (również te posadzone niegdyś przez prapradziadków) oraz inne naturalne elementy krajobrazu.

W przypadkach, gdy „nowoczesność” gospodarzy spowodowała likwidację wymienionych wyżej naturalnych (i dzięki temu neutralnych) wskazówek, sięgać trzeba także do pamięci odchodzących pokoleń. Jako świadków szukać wówczas należy najstarszych przodków zainteresowanych stron, sąsiadów oraz mieszkańców pobliskich okolic. Wreszcie, gdy już wynajdzie się dostępne dokumenty i akta, wykorzysta wszystkie środki i możliwości (łącznie z oświadczeniami stron) i uda się z nich wyprowadzić logiczną, całościową historię tych ziem, wskazujemy najbardziej, naszym zdaniem, prawdopodobny przebieg granic.

Czasami bywa jednak i tak, że poszukiwania w ośrodkach, hipotekach i archiwach nie przynoszą rezultatów, jedyne ślady na gruncie to chwasty po byłym pegeerze, a o pierwotnych mieszkańcach świadczą tylko pochylone krzyże na mogiłach. Wówczas pozostaje już tylko – jak nauczał

prawie przed półwieczem doc. Stanisław Trautsołt – metoda „na minę”. Znacie ją? Nie? To posłuchajcie! Na punktach przyjmowanych za nie-sporny początek i koniec rozgraniczanej między sta-

Gdy obydwie strony mają w miarę jednakowo wykrzywione miny, na gruncie markujemy punkt i przechodzimy do następnego. Po zakończeniu manewrów wszystkimi tyczkami okazuje się stronom całą wyznaczoną między i proponuje ugodę.

wia się tyczki, a między nimi rozstawia kilku (nie mniej niż trzech) pomiarowych, tak jak do tyczenia prostej przez wiele punktów pośrednich (np. przez pagórki). Przesuwając ich kolejno w poprzek szukanej granicy, obserwuje się w przyzmacie (może to być węgielnica pentagonalna) albo jeszcze lepiej przez stary, wielki goniometr twarze zainteresowanych. Gdy obydwie strony mają w miarę jednakowo wykrzywione miny, na gruncie markujemy punkt i przechodzi-

my do następnego. Po zakończeniu manewrów wszystkimi tyczkami okazuje się stronom całą wyznaczoną miedzę i proponuje ugodę. Metoda ta, traktowana zwykle półżartem, ma ogromną zaletę: bardzo często – o dziwo – sprawdza się i pozwala trwale zlikwidować zatarg graniczny. Jeżeli nie jest to zapiekły od pokoleń spór „o prapradziadkową gruszę”, a wywód nasz jest przekonujący, strony po pewnych wahaniach dają się namówić, żeby nie tracić czasu na sądy i pieniądze na adwokatów, lecz przyjmując naszą propozycję, ewentualnie z pewnymi ich własnymi (często uzasadnionymi) modyfikacjami i spisują akt ugody. Zawsze trzeba jednak mieć na uwadze, że wykonujemy rozgraniczenie, a wprowadzanie modyfikacji możliwe jest tylko w przypadkach, gdy nie istnieją żadne dokumenty jednoznacznie określające historyczny przebieg granic prawnych.

W przypadku, gdy do ugody nie dojdzie, a zainteresowane strony wskazują przebiegi granic znacznie odmienne od wyznaczonego przez geodetę – po zamarkowaniu na gruncie – należy je wszystkie pomierzyć i wrysować na szkic graniczny oraz spisać protokół graniczny. Następnie wraz z operatem techniczno-prawnym i własną opinią w sprawie przebiegu granicy przekazać „właściwemu organowi” w celu wydania opinii o rozgraniczeniu, a w razie wniesienia skargi przez którąś ze stron – przesłania przez ten organ sprawy o rozgraniczenie do właściwego sądu.

Należy pamiętać, że zażegnanie sporu i spisanie aktu ugody, to dopiero preludium do zakończenia sprawy i podobnie jak przekazanie jej (przy braku ugody) organowi stopnia podstawowego, nie świadczy o zakończeniu przez geodetę pracy przy rozgraniczeniu. Aby czynności techniczne rozgraniczenia w trybie administracyjnym można było uznać za zakończone, geodeta, który doprowadził do spisania aktu ugody lub też do wydania decyzji administracyjnej o rozgraniczeniu, powinien trwale zastabilizować ostateczne granice ustalone w wyniku postępowania.

Gdy jednak mimo wszelkich starań do rozgraniczenia na drodze administracyjnej nie dojdzie i rozpoczyna się graniczny spór sądowy, do udziału w postępowaniu sąd z reguły powołuje biegłego geodetę, od którego zazwyczaj oczekuje odpowiedzi na pytanie: Jaki jest przebieg granicy prawnej?

Żeby na nie odpowiedzieć, trzeba sobie wcześniej ustalić, co rozumiemy przez określenie *granica prawna*, albo jak ją można zdefiniować. W literaturze nie zna-

lazłem właściwie żadnej przekonującej definicji. Na podstawie wieloletniej praktyki biegłego sądowego skłonny jestem przyjąć, że granicą prawną jest linia łącząca punkty załamania granicy nieruchomości (działki) w miejscach ustalonych w trakcie czynności i rozstrzygnięć prawnych, wynikających z mocy samego prawa (ustawowych) albo wyrażonych w formie wyroku lub postanowienia sądu czy aktu ugody stron lub też na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej.

na koniec jeszcze ważna uwaga: rozgraniczenia nieruchomości przesyłane do rozstrzygnięcia sądowi oraz te zakończone ugodą kończą się faktycznie nie w trybie administracyjnym, lecz na mocy postanowienia sądu lub aktem posiadającym moc ugody sądowej. Ten nieadministracyjny tryb zakończenia spraw we wspomnianych tu przypadkach wymaga umorzenia wydanego na początku postanowienia administracyjnego wszczynającego przeprowadzone postępowanie. ■

R E K L A M A

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE



„GEOZET” s.j.

ul. Wolność 2A
01-018 Warszawa
www.geozet.infoteren.pl
e-mail: geozet@geozet.infoteren.pl

tel./faks (0 22) 838-41-83
838-69-31
838-65-32
kom. 0601-226-039
0601-784-899

NASZA OFERTA

Niwelatory

BERGER, TOPCON, FREIBERGER, SOKKIA, NIKON

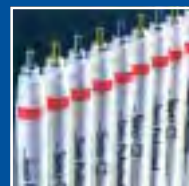
**Sprzęt kreślarski**STANDARDGRAPH-MECANORMA,
ROTRING, CASTELL, STAEDTLER, KOH i NOR**Materiały eksploatacyjne**

- Papiery i folie światłoczułe
- Materiały kreślarskie
- Materiały do ploterów
- Materiały do kserokopiarok

EURORIDEL, SIHL
FOLEX, SIHL, CANSON
SIHL
POLLUX, COPYLINER

**Drobny sprzęt geodezyjny**

tyczki, ruletki, łąty, statywy, stojaki do tyczek i łąt, szpilki, żabki do łąt, podziałki transwersalne i katastralne, węgielnice ZEISS, FENEL i krajowe, lustra dalmiercze, wykrywacze urządzeń podziemnych, dalmierze, kółka pomiarowe, krzywomierze

**Kopiarki**

- Światłokopiarki amoniakalne
- Światłokopiarki bezamoniakalne

REGMA, NEOLT
NEOLT

**Obcinarki**

1,3 i 1,5 m

Autoryzowany serwis

światłokopiarok firmy REGMA i NEOLT

Zamówione towary dostarczamy

transportem własnym, pocztą, PKP,
SERVISCO, SPEDPOL

**Najniższe ceny – najwyższa jakość**

Sklep czynny w godz. 8 - 16