

Czy stabilizacja granic to konieczność ?

W dawnych zapisach hipotecznych opisywano własność słownie według szczegółów terenowych np. lewym brzegiem potoku, aż do drogi prowadzącej do młyna i dalej skrajem lasu etc.

Właściciele, aby chronić swoją własność określali ją na gruncie poprzez fakty. Uprawiając ziemię, kamienie które przeszkadzały w uprawie i orce wyrzucali na granice pomiędzy własnościami i tak sąsiedzi zgodnie tworzyli mury graniczne do dzisiaj istniejące w wielu krajach. Innym sposobem określenia granicy własności było sadzenie drzew i żywopłotów na granicy. Od XIX wieku w Europie inwestorem dla określenia granic własności zostało państwo, z potrzeby określenia podatku gruntowego. I tak powstał kataster. Na katastrze pruskim obowiązywała zasada stabilizacji granic znakiem naziemnym i podziemnym. Jeszcze dzisiaj można znaleźć znak podziemny w formie sześciokątnego drenu z napisem „Grenzmark”, oraz znaki naziemne z inicjałami właścicieli np. „FVP” lub podobne. Własność w katastrze zawsze jest określona na gruncie, a dane liczbowe i mapy są tylko zapisami formalno-technicznymi tego stanu.

Dekret z 1946 roku o rozgraniczeniu oraz rozporządzenie o mocy dowodowej planów i dokumentów z roku 1948 precyzowało jak ustalić granicę własności na gruncie w czasach, gdy kataster nie obejmował całego kraju. Później w roku 1955 na terenach gdzie był założony kataster wprowadzono ewidencję tracąc ciągłość zapisów o własności. Były jednak miejsca, gdzie przezorni geodeci prowadzili podwójnie i kataster i ewidencję. Historia przyznała im rację. Ostatnio przywrócono słowo kataster, ale jedynie w słownictwie branżowym.

Trzeba jednak postępować racjonalnie i planując nowe legislacje wykorzystać istniejący stan ewidencji. Nowe regulacje prawne nie uwzględniają konieczności stabilizacji granic, czyli wyznaczenia na gruncie zakresu własności. Właścicielowi nie są potrzebne współrzędne czy miary, on potrzebuje znać w jakim zakresie jego prawo własności rozciąga się na gruncie. Raz określone i uznane granice były i muszą być bazą katastru. Niezrozumiałe jest, że można wnioskować tak jak w obecnym rozporządzeniu w sprawie rozgraniczania nieruchomości o rozgraniczenie pomimo istnienia poprawnych danych. Rozgraniczenie powinno być tylko wówczas konieczne gdy działka nie posiada danych pomiarowych lub gdy dane istniejące w zasobie są ze sobą sprzeczne. Takie rzeczy się zdarzają, ale to już wina naszej branży. Jeszcze niedawno na Śląsku spisywano akty notarialne, gdzie strony oświadczały, że granice nieruchomości na gruncie są stronom znane. Dzisiaj już tylko sporadycznie takie oświadczenia można znaleźć w aktach notarialnych.

Takie sformułowanie było możliwe jedynie wówczas, gdy każda działka posiadała stabilizację punktów granicznych. Dzisiaj, stabilizację geodeta wykonuje po decyzji administracyjnej dotyczącej podziału nieruchomości/działki na wniosek strony, czyli stabilizacja może być wykonana, lecz nie musi. Strona najczęściej zaoszczędza koszty nie wnioskując o stabilizację. Zdarza się, że wykonawcy z „przyzwyczajenia” stabilizują nowe granice w trakcie pomiaru przed wydaniem decyzji, co uznają za racjonalne działanie, gdyż odmowa wydania decyzji zdarza się tak często jak trafienie szóstki w totolotka. Zapisanie w bazie granic własności bez obligatoryjnej stabilizacji jest kreowaniem świata wirtualnego, a nie rzeczywistego.

Wynikiem tego są spory, których w przyszłości będzie wiele. Podam typowy przypadek takiej sytuacji. Deweloper kupił grunt, wydzielił działki i wybudował kilkadziesiąt domów oraz wykonał całą infrastrukturę osiedla domów jednorodzinnych.

Zdjęcie osiedla

Nabywca domu na działce jest niezadowolony, że odległość domu od ogrodzenia jest zbyt mała i stwierdza, że jest mniejsza niż 4,0m. Więc prawdopodobnie ma powód do kwestionowania zgodności budowy z przepisami. Przepis mówi o odległości od granicy, a nie od ogrodzenia. Trzeba więc aby to stwierdzić ustalić granice działki. Jako biegły sądowy dostaję z sądu sprawę toczącą się pomiędzy właścicielem i deweloperem. Mam określić jaka jest faktycznie odległość pomiędzy budynkiem, a granicą działki. Wyznaczenie granic działki na obszarze zabudowanym przez kilkadziesiąt domów, gdzie dla całego obszaru nie dokonano stabilizacji granic, nie jest takie proste. Na pewno każdy geodeta wyznaczy granice trochę inaczej. W tym wypadku pomiędzy budynkiem a ogrodzeniem odległość wynosiła 3,8m. Jesteśmy więc w sytuacji, w której dokładność decyduje o werdykcie, ale problemu dokładności określenia przebiegu granicy, ktoś poza naszą branżą nie zrozumie. Niby technicznie rzecz wykonalna, wynieść z osnowy szczegółowej, pomiarowej lub realizacyjnej, na podstawie której realizowano osiedle, a jak już nie istnieje to ją odtworzyć, a w końcu „zharmonizować” dane (słowo bliżej nieokreślone) i wynieść na grunt.

Zdjęcie szkic polowy, protokół graniczny, decyzja

Dzisiaj przecież mamy taki dokładny sprzęt, że taka sprawa to „pestka”. Naturalnie sprzęt jest super, komputer „przemiele” wszystkie dane, lecz choćby te dane były najmądrzej „przemielone” to i tak nie otrzymamy potrzebnej dokładności. Dlaczego tak twierdzę? Trzeba znać realia. Można wynieść punkt z dokładnością 0,10m, ale tylko z osnowy III klasy, która była realizowana niedawno w technologii obecnie stosowanej (sprzęt, oprogramowanie). Lecz realia są inne.

Najczęściej są to osnowy pomiarowe jedno lub dwurzędowe o dokładności dalekiej od potrzeb. Mam doświadczenie przy pomiarach granic nadleśnictw. Baza porównawcza to kilka, a może kilkanaście tysięcy punktów. Średni błąd punktu granicznego obliczonego na podstawie poprawnych (na ówczesny czas) danych pomiarowych, a pomiarami tych punktów po faktycznym (fizycznym) ich odszukaniu wynosi około 0,9m. Nawet ulepszona „harmonizacja” poprzez pomiar ponowny dawnych punktów pomiarowych sieci osnowy niewiele pomoże. Zakładana ewidencja w latach 60, 70 i 80-tych nie posiada stabilizacji i jest niewiele lepsza. Jeśli uzyska się dokładność 0,5m to można być zadowolonym.

Na katastrze pruskim na terenach posiadających zarisy pomiarowe, gdzie prowadzone były porządnie zbiory pomiarów uzupełniających poprzez nowy pomiar dawnych punktów osnowy uzyskiwaliśmy „dokładność szpadla”. W ten sposób określamy fakt, że po wyniesieniu znajdujemy punkt graniczny z dokładnością 20-25cm. Często się zdarza, że brak znaku naziemnego, lecz znak podziemny prawie zawsze istnieje. To stwierdzenie jest sformułowane na podstawie wykonanych prac dla wielu tysięcy punktów granicznych.

Nie można mówić o wyniesieniu lub harmonizacji danych na terenach szkód górniczych. Nikt nie jest w stanie napisać poprawnego algorytmu obliczeniowego dla transformacji danych na terenach szkód górniczych i o żadnej „harmonizacji danych” nie może być mowy. W roku 1995 „Geodeta” opublikował mój artykuł „Płynny stan mapy i ewidencji gruntów” lecz artykuł pozostał bez echa. Później środowisko śląskie było inicjatorem próby uporządkowania prowadzenia mapy na szkodach górniczych. W wyniku tej inicjatywy kilka lat temu GUGiK opublikował wytyczne K-1.8 . W obecnym standardzie technicznym nie ma śladu po wytycznych K-1.8. Aby wykonać prace katastralne (podziały wznowienia, rozgraniczenia) na terenach szkód górniczych trzeba być w świecie rzeczywistym i odszukać znaki graniczne na gruncie, pomierzyć je ponownie i dopiero wtedy

można przystąpić do kolejnej fazy prac. Granice na gruncie określa znak a nie współrzędna. Gdyby nie stabilizowano granic na terenach szkód górniczych nikt nie potrafiłby określić przebieg granic na gruncie.

Załóżmy, że mamy super dobrą bazę ewidencji gruntów spełniającą obecne kryteria. Nie trzeba stabilizować granic po podziale, nie trzeba wzywać strony do pomiaru, wystarczy wykonać wirtualny operat pomiarowy, podpisze go geodeta uprawniony i wszystko będzie dobrze. Wystarczy tylko wyprodukować papier w formie operatu. Jeśli tak, to po co uprawnienia, to samo zrobi operator CAD w zasobie. Urząd wyda decyzję administracyjną, od której nikt się nie odwoła i uzyskujemy stan, który satysfakcjonuje dzisiejszych decydentów. Nastąpi sprzedaż działki na podstawie papieru (dokumentacji z zasobu) i dopiero po jakimś czasie będzie problem. To problem dla strony która nie wnioskuje o stabilizację, nie dla geodezji tak odpowie urzędnik. Ale czy taka odpowiedź nas satysfakcjonuje? Problem będzie miał właściciel, a następnie geodeta, który otrzyma zlecenie na wyznaczenie granic własności.

Należy stabilizować nowe granice w trakcie podziału. Wówczas zawiadomić zainteresowane strony na grunt, aby okazać znaki graniczne, które z ustawy Kodeks Cywilny, strony mają obowiązek utrzymywać. Jak strony mają utrzymywać granice, gdy ona nie jest oznaczona (zastabilizowana) na gruncie. Jeśli posiadamy super dobrą bazę to wystarczy zawiadomić tylko te strony na granicach których stabilizujemy nowe punkty graniczne lub wznawiamy usunięte znaki.

Tytuł i pojęcie przyjęcia granic w protokole sugeruje pewną dowolność określenia granicy, a tak nie powinno być. Jako właściciel mogę granicę przyjąć lub nie?? Jeśli są dane (faktyczne, a nie wirtualne) to nie mogę kwestionować ustalonej i wskazanej przez geodetę granicy.

Jaka jest konkluzja powyższych stwierdzeń? Należy stabilizować stare granice ustalone podczas pomiaru, wznawiać znaki, które zostały zniszczone oraz stabilizować nowe granice ze znakiem podziemnym i to wszystko może być w jednym operacie raz a dobrze wykonanym. Dzisiaj ten zakres prac to 3 operaty i 3 postępowania. Jest to dla mnie niezrozumiałe. Gdyby była wykonana stabilizacja ze znakami podziemnymi dla osiedla, które wybudował deweloper, o którym wspominałem na początku, nie byłoby problemu z określeniem w jakiej odległości od granicy znajduje się budynek. Być może za niedługo będziemy mogli odszukać na gruncie tylko dawne znaki graniczne, a reszta granic niestabilizowanych będzie „wynoszona” z baz danych. Wówczas określenie granic własności na Górnym Śląsku na terenach szkód górniczych będzie rzeczą niewykonalną.

Na gruncie musi być świat realny tj. znaki, które określają zakres prawa własności i które właściciele potwierdzają w protokole, że są im znane. Natomiast w bazach może być świat zapisany w taki sposób w jaki umożliwia to coraz nowsza technologia. Najwyższa pora rozróżnić świat realny od wirtualnego.