

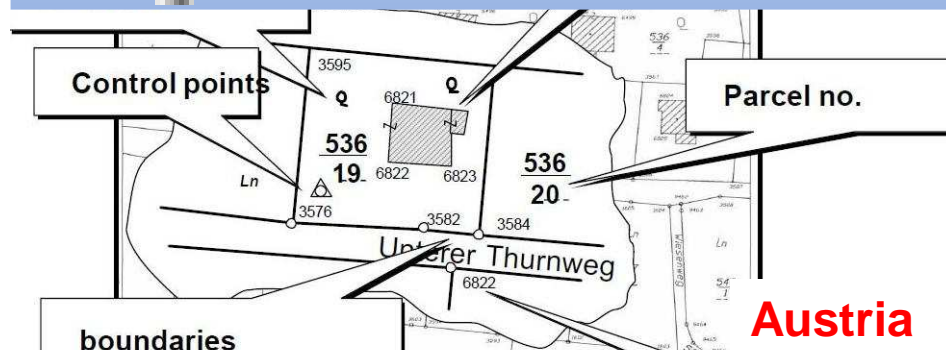


Robert Łuczyński

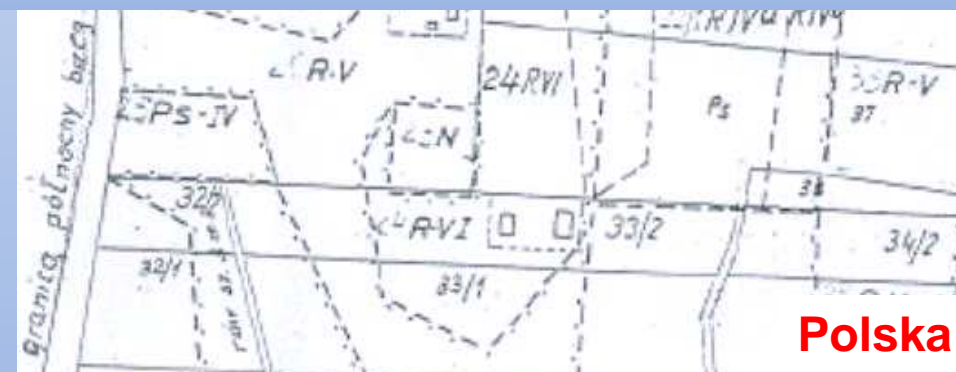
Politechnika Warszawska

Wydział Geodezji i Kartografii

Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami



Problematyka ustalania przebiegu granic działek w katastrach wybranych krajów Unii Europejskiej



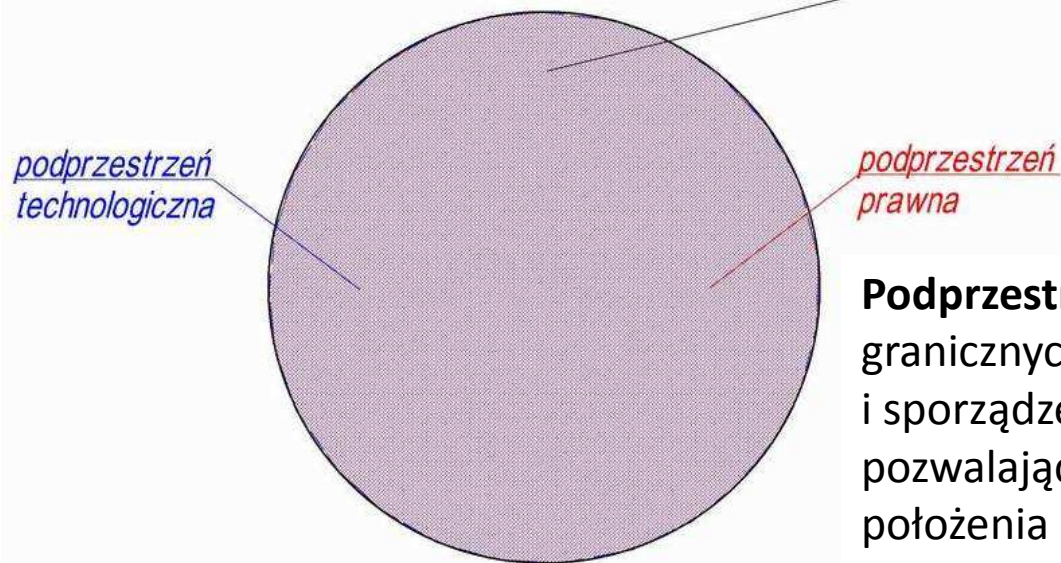
XIV Konferencja Naukowo – Techniczna z cyklu „Kataster Nieruchomości” na temat:
„Modernizacja ewidencji gruntów i budynków w świetle polityk europejskich”
Kalisz, 10-11 września 2009 r.

Oczekiwania dotyczące granic w katastrze nieruchomości

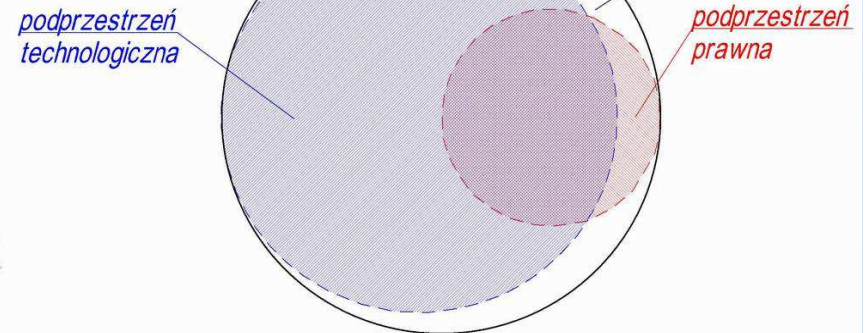
Berliński, <u>Hycner</u> [2]	„Do katastru nieruchomości muszą być wprowadzane takie granice, które zapewnią właściwą dokładność określenia powierzchni obiektu katastru, a także zapewnią w dowolnym momencie możliwość odtworzenia takich granic z żądaną dokładnością. ”
Van der <u>Molen</u> [3]	„Niepowodzenia we wdrażaniu odpowiednich systemów administrowania terenami (jakim jest kataster nieruchomości), wynikają m. in. z powodu nieefektywnego wprowadzania krajowych regulacji prawnych oraz ze zbyt kompleksowych procedur technicznych i prawnych. ”
<u>Hopfer,</u> Wilkowski [4]	„Od katastru nieruchomości oczekuje się, aby granice działek w nim ujawnionych miały prawnie ustalone i zastabilizowane granice. ” - Jako drogę do zrealizowania takiej wizji w Polsce, sugerują doświadczenia austriackie.
<u>Durzyńska</u> [5]	„Rejestr danych o nieruchomościach, leżący na styku dwóch dziedzin prawa: administracyjnego (kataster nieruchomości) i cywilnego (księgi wieczyste) - powinien być rejestrem miarodajnym i wiarygodnym, a rękojmię w tym zakresie powinno dawać państwo poprzez działalność organów administracji publicznej. ”

Oczekiwania dotyczące granic w katastrze nieruchomości

MODELOWA PRZESTRZEŃ TECHNOLOGICZNO - PRAWNA
GRANIC DZIAŁEK UJAWNIANYCH W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI



PRZESTRZEŃ TECHNOLOGICZNO - PRAWNA
GRANIC DZIAŁEK UJAWNIANYCH W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI

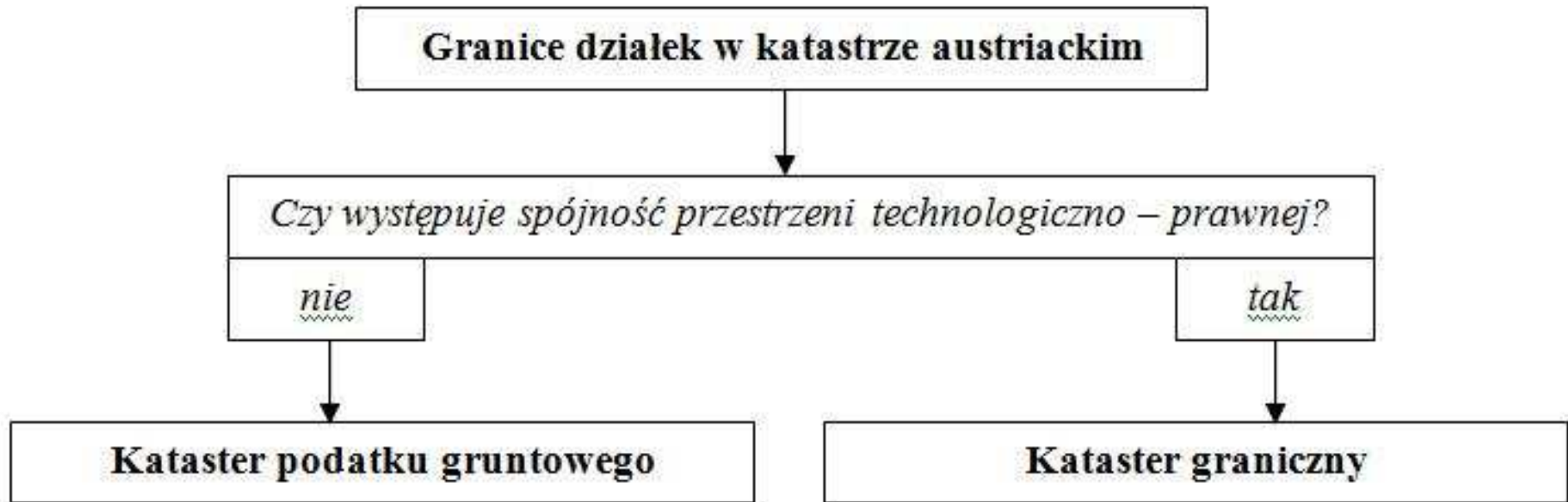


Podprzestrzeń technologiczna - zbiór punktów granicznych określonych poprzez pomiar i sporządzenie odpowiedniej dokumentacji pozwalającej na jednoznaczne odtworzenie położenia punktów granicznych na gruncie, których współrzędne X, Y zostały wyznaczone zgodnie z zasadami jednolitości prac geodezyjnych i kartograficznych.

Podprzestrzeń prawna - zbiór procedur administracyjnych i sądowych, skutkujących prawnym zatwierdzeniem określonego położenia punktów i linii granicznych.

Spójność przestrzeni - obszar stanowiący część wspólną obu podprzestrzeni.

Granice działek w katastrze austriackim



Dane dotyczące właścicieli, zawarte w katastrze granicznym odzwierciedlają zapisy w księgach wieczystych.
Nie ma możliwości zasiedzenia części działki zapisanej w katastrze granicznym.

Granice działek w katastrze austriackim

Podprzestrzeń technologiczna austriackiego katastru granicznego:

- pomiary granic działek w nawiązaniu do punktów osnowy geodezyjnej, w jednolitym dla kraju układzie współrzędnych;
- dokładność położenia punktów osnowy:
± 5 cm – punkty triangulacyjne; ± 7 cm – punkty zagęszczające;
- dokładność położenia stanowisk pomiarowych: ± 10 cm;
- dokładność położenia znaków granicznych: ± 15 cm;
- punkty graniczne oznacza się przy pomocy:
 - kamieni granicznych o minimalnych wymiarach 0.10 x 0.10 x 0.50 m,
 - rur o średnicy minimum 0.02 m i długości minimum 0.40 m,
 - znaków z tworzywa sztucznego lub metalu,
 - bolców granicznych,
 - wykucia specjalnych znaków,
 - oznaczenia w trwały sposób na narożnikach murów, krawężnikach, słupkach ogrodzeniowych, itp.;
- obowiązek utrwalenia punktów granicznych ciąży na właścicielach; w przypadku, gdy właściciele nie dopełnią tego obowiązku, stabilizacja punktów granicznych następuje z urzędu, przy pokryciu kosztów przez zainteresowanych.

Granice działek w katastrze austriackim

Podprzestrzeń prawna austriackiego katastru granicznego

Rozprawa graniczna

Czy wystąpił spór graniczny?

nie

tak

Czy właściciel skorzystał z wezwania do wszczęcia postępowania sądowego

nie

tak

Protokół graniczny

Prawomocne orzeczenie lub ugoda sądowa

Wpisanie działki do katastru granicznego

Granice działek w katastrze austriackim

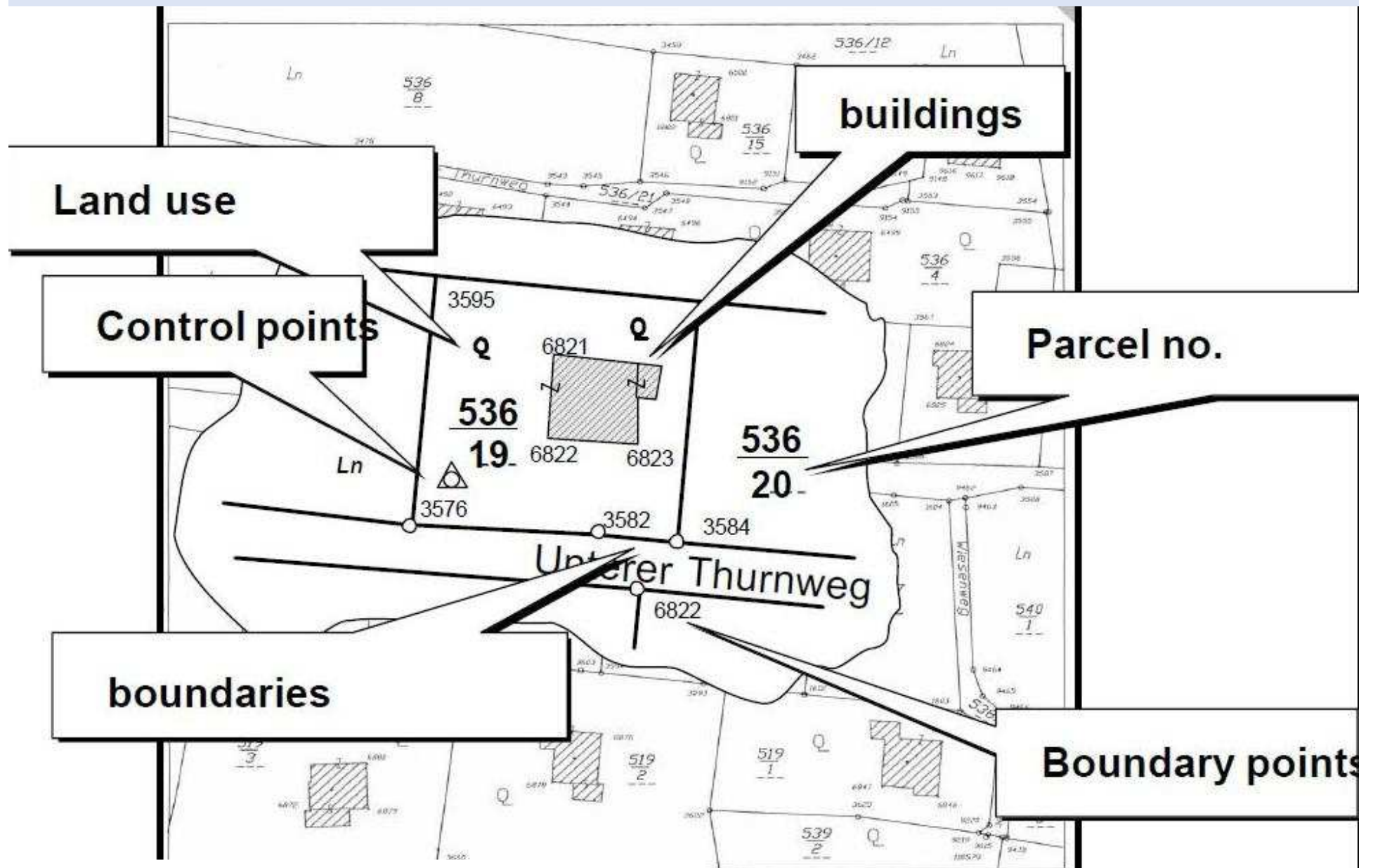
Wpisanie działki do katastru granicznego następuje w następujących przypadkach:

- na wniosek właściciela, kiedy wykonywany jest pomiar granic,
- na podstawie przeprowadzenia pomiaru związanego z innym postępowaniem (w przypadku podziału nieruchomości),
- na podstawie decyzji sądu katastralnego, wydanej w oparciu o inny pomiar granicy działki oraz oświadczenie stron wyrażające zgodę na przebieg granicy.

Procedura wpisania działki do katastru granicznego w przypadku podziału nieruchomości:

- 1) geodeta zaprasza strony do udziału w rozprawie granicznej,
- 2) geodeta przeprowadza rozprawę graniczną,
- 3) w przypadku akceptacji zaproponowanego przez geodetę przebiegu granic, przekazuje on całą dokumentację podziałową do lokalnego biura katastralnego, a działka jest wpisywana do katastru granicznego.

Granice działek w katastrze austriackim

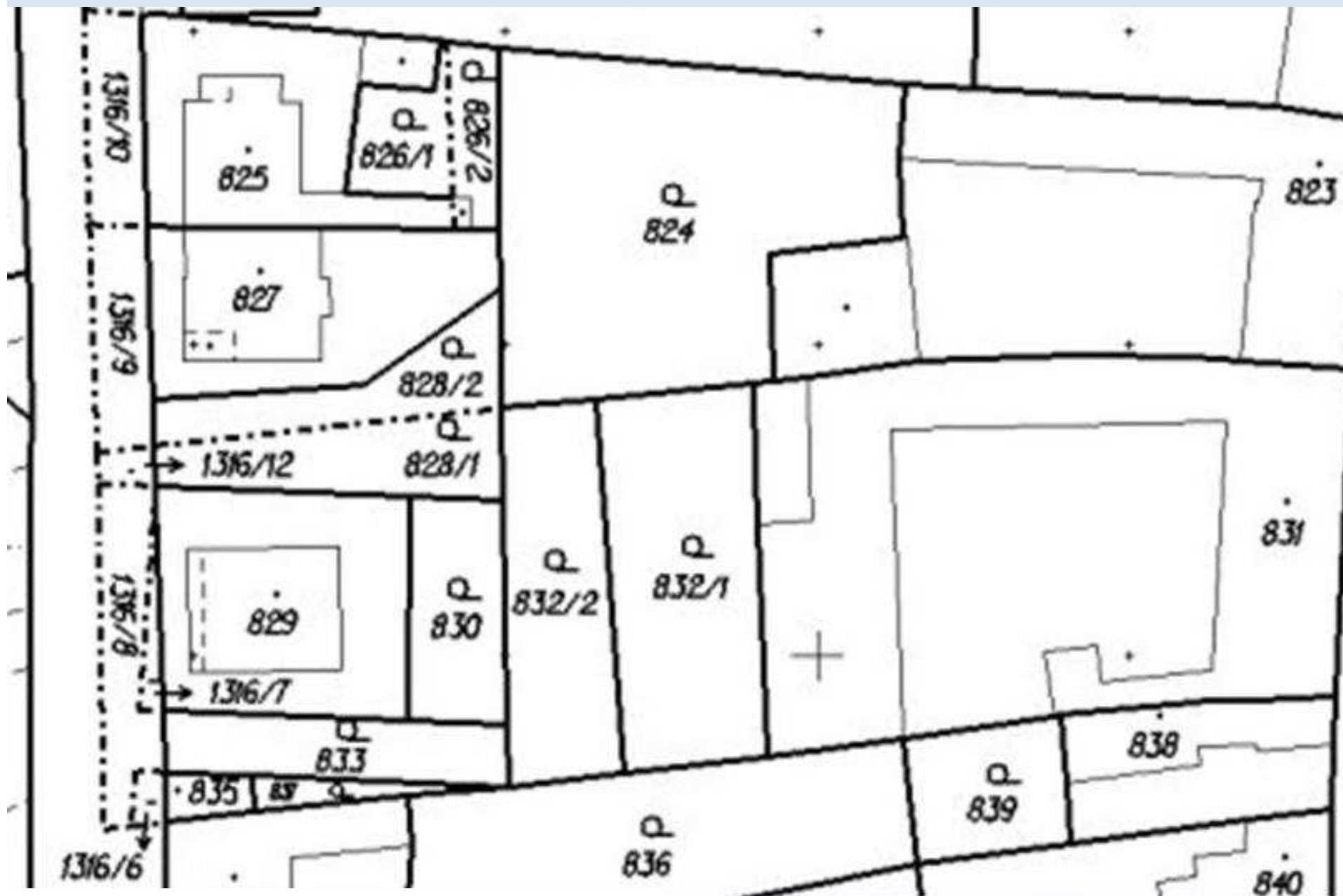


Rysunek – fragment austriackiej mapy katastralnej, źródło [10]

Granice działek w katastrze czeskim

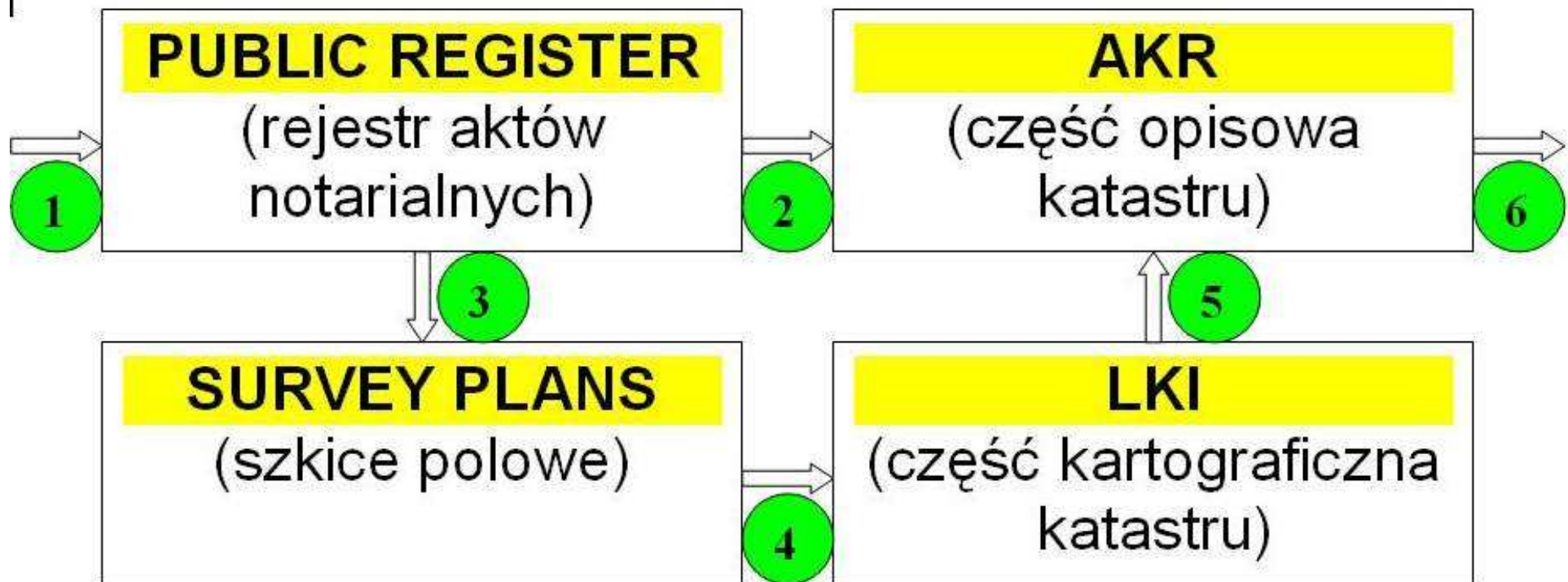
Podprzestrzeń technologiczna	Podprzestrzeń prawna
<ul style="list-style-type: none">• pomiar przebiegu granic w oparciu o jednolitą dla kraju sieć katastralną JTSC (maks. zniekształcenia liniowe 14 cm/km);• dokładność określenia położenia punktów granicznych: ± 10 cm;• oprócz określenia współrzędnych punktów granicznych, geodeta sporządza szkic wytyczenia granic („<u>vytycovací nacrť</u>”), zawierający miary do szczegółów sytuacyjnych;• obowiązek stabilizacji punktów granicznych ciąży na właścicielach nieruchomości;• punkty graniczne stabilizuje się za pomocą:<ul style="list-style-type: none">- znaków z kamienia naturalnego, tworzywa sztucznego, lub zbrojonego betonu,- stalowych rur o długości minimum 60 cm,- pali drewnianych (na terenach bagnistych);(na twardych podłożach, jak beton, skała, lub asfalt - punkty oznacza się poprzez wycięcie krzyża).	<ul style="list-style-type: none">• z czynności wytyczenia granic sporządza się protokół („<u>vytycovací protokol</u>”), podpisany przez właścicieli nieruchomości;• ustalony przebieg granic jest zatwierdzany decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym.

Granice działek w katastrze czeskim



Rysunek – fragment czeskiej mapy katastralnej, źródło [12]

Granice działek w katastrze holenderskim



Błąd odcinka między punktami granicznymi, nie może przekraczać wielkości:

- $m_D \leq \sqrt{2} \cdot 20$ cm - na obszarach zurbanizowanych;
- $m_D \leq \sqrt{2} \cdot 40$ cm - na terenach wiejskich.

Ciężar dbania o znaki graniczne i wiedza, co do ich położenia w terenie ciąży ma właścicielach nieruchomości.

Granice działek w katastrze holenderskim



Rysunek – fragment holenderskiej mapy katastralnej, źródło [16]

Granice działek w ewidencji gruntów i budynków

Art. 39 Prawa geodezyjnego i kartograficznego [19]:

- 1. Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.***
- 2. Wznowienia znaków granicznych dokonują, na zlecenie zainteresowanych, podmioty prowadzące działalność gospodarczą i inne jednostki, o których mowa w art. 11.*
- 3. O czynnościach wznowienia znaków granicznych zawiadamia się zainteresowane strony. Do zawiadomień stosuje się przepisy art. 32 ust. 1–4.*
- 4. Z czynności wznowienia znaków granicznych sporządza się protokół.*
- 5. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy wyznaczaniu punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków.***

Granice działek w ewidencji gruntów i budynków

Przebieg granic działek ewidencyjnych (linii granicznych) wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji sporządzonej w wyniku przeprowadzenia prac:

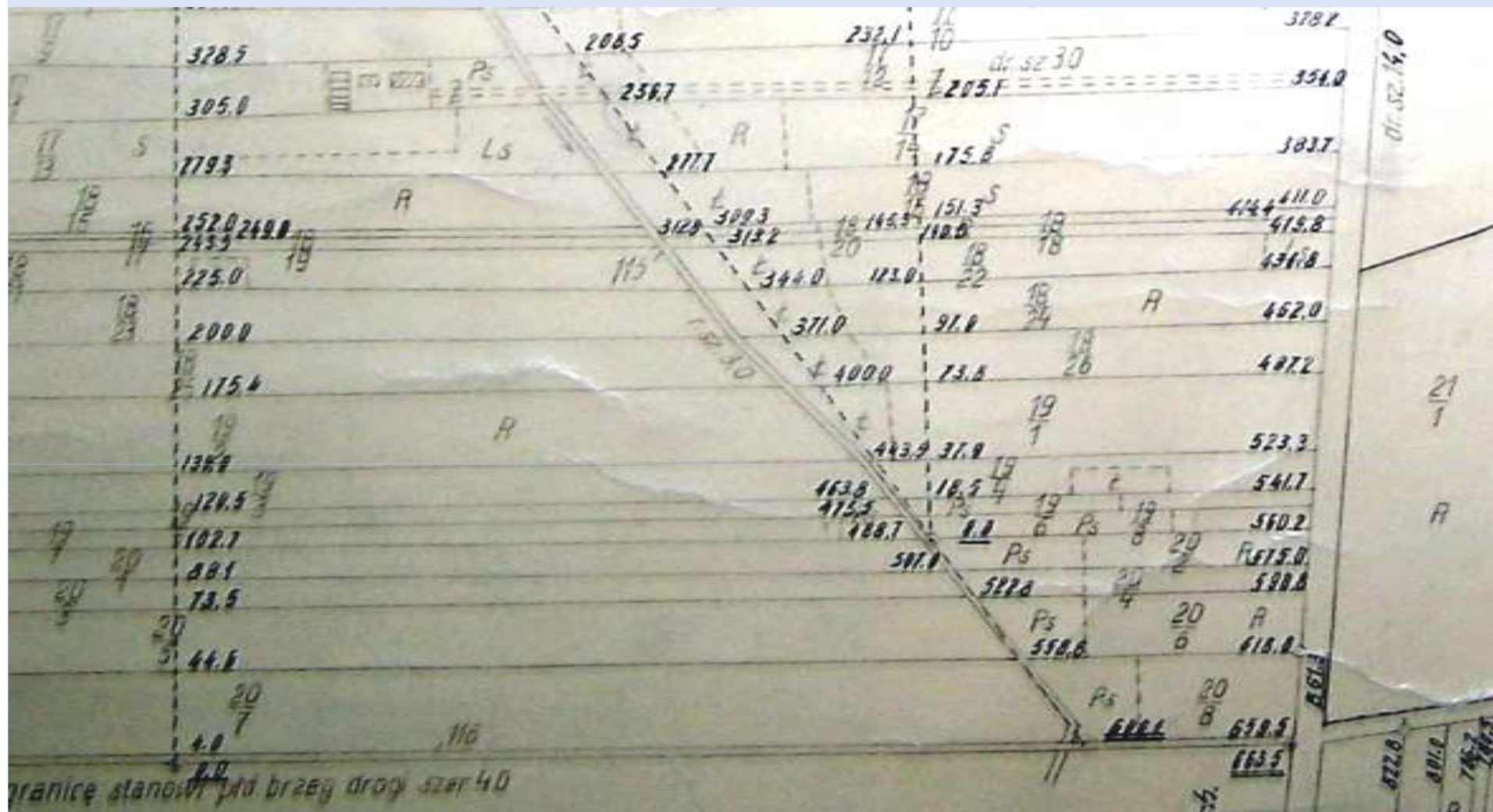
- rozgraniczenia nieruchomości; - podziały nieruchomości;
- scalenia i wymiany gruntów; - podziały i scalenia nieruchomości;
- postępowania sądowe i administracyjne, zakończone wydaniem prawomocnych orzeczeń sądowych i ostatecznych decyzji administracyjnych;
- prace związane z zakładaniem ewidencji gruntów i budynków.

Obowiązek ustalenia przebiegu granic (w trakcie modernizacji kompleksowej), jeżeli:

- 1) brak jest danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych;
- 2) na podstawie istniejących materiałów, uzupełnionych pomiarem punktów granicznych, nie można określić położenia tych punktów z dokładnością większą, niż:
 - a) 3.0 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej – w obrębach wiejskich;
 - b) 0.60 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej – w obrębach miejskich.”

„W przypadku **gdy dane ewidencyjne, określające położenie punktów załamania linii granicznych** działek ewidencyjnych, przyjęte w trakcie kompleksowej modernizacji ewidencji, **nie spełniają wymagań obowiązujących standardów technicznych**, w zmodernizowanej ewidencji pola powierzchni działek ewidencyjnych przyjmuje się na podstawie ewidencji dotychczasowej.”

Granice działek w ewidencji gruntów i budynków



Rysunek – fragment zarysu pomiarowego, badania własne

Wnioski

Kataster austriacki, kataster czeski – rozwiązania zapewniające spójność przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek. Jednoznaczne kryteria określające zasady pomiarów oraz wznawiania położenia granic działek.

Kataster holenderski – brak szczegółowych regulacji technicznych i prawnych; ciężar dbania o położenie punktów i znaków granicznych spoczywa na właścicielach nieruchomości.

Ewidencja gruntów i budynków – niespójności przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek.

Brak jednoznacznych przepisów prawnych określających metodykę ustalania przebiegu granic nieruchomości spełniających określone warunki technologiczne i prawne – które mogłyby stanowić podstawę do objęcia publiczną ręką ich położenia.

Bibliografia

1. Łuczyński R. „Granice działek w ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru nieruchomości”, „Przegląd Geodezyjny” Nr 2, 2009
2. Berliński Z, Hycner R „Granice nieruchomości gruntowych i ich związki z katastrzem nieruchomości”, Przegląd Geodezyjny Nr 8, 1999.
3. Van der Molen P. „Katastry w przyszłości – Katastry po roku 2014”, Przegląd Geodezyjny Nr 9, 2003.
4. Hopfer A., Wilkowski W. „Kataster nieruchomości w Polsce – jest czy go nie ma?”, Przegląd Geodezyjny Nr 1, 2007.
5. Durzyńska M. „Rozgraniczenie i podział nieruchomości”, LexisNexis, Warszawa, 2009.
6. Ustawa federalna z dnia 3 lipca 1968 roku o pomiarach kraju i katastrze granicznym, Austria
7. Hoflinger E. „Reformy katastralne w Austrii”, Przegląd Geodezyjny Nr 8, 2000
8. Rozporządzenie federalnego ministra gospodarki w sprawie geodezji i planów z 1994 roku, Austria
9. EULIS: 4.4. Definitions and terms used in register outputs in deferent countries – Austria. Materiały projektu EULIS, 2003
10. BEV – Cadaster in Austria, UN-ECE-WPLA-Workshop Vienna sept. 2002, <http://www.eurocadastre.org/pdf/ernst.pdf>
11. Rydval J., Tomandl L. „Parcel Boundaries in the Czech Republic”, FIG Working Week, Hong Kong SAR, China, 13-17 May 2007 (<http://www.oicrf.org>).
12. Effenberg W. “Digital cadastral databases”, http://www.sli.unimelb.edu.au/subjects/451/418/418_2000/lecture3/Wolf/land_admin/land_admin.PPT
13. Mika M. „Wybrane problemy funkcjonowania katastru nieruchomości w Republice Czeskiej w aspekcie tworzenia katastru nieruchomości w Polsce”. „Geodezja - półrocznik Akademii Górniczo-Hutniczej im. Stanisława Staszica w Krakowie, Tom 7, z. 1, 2001
14. Karabin M. „Koncepcja modelowego ujęcia systemu katastralnego w Polsce na podstawie wybranych rozwiązań w krajach U. E.”, Rozprawa doktorska, Politechnika Warszawska, 2005
15. Wakker W. J., van der Molen P., Lemmen C., „Land registration and cadastre in the Netherlands, and the role of cadastral boundaries”, Journal of Geospatial Engineering. - Vol. 5, No. 1 (june 2003)
16. A Worldwide Comparison of Cadastral Systems, Data per Country, <http://www.cadastraltemplate.org>
17. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454).
18. Instrukcja techniczna G-4 „Pomiary sytuacyjne i wysokościowe”, wydanie trzecie, 1983.
19. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 1989 r. Nr 30, poz. 163; ze zmianami).

Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2009 – 2010, jako projekt badawczy.

Robert Łuczyński

www.robترلuczynski.com