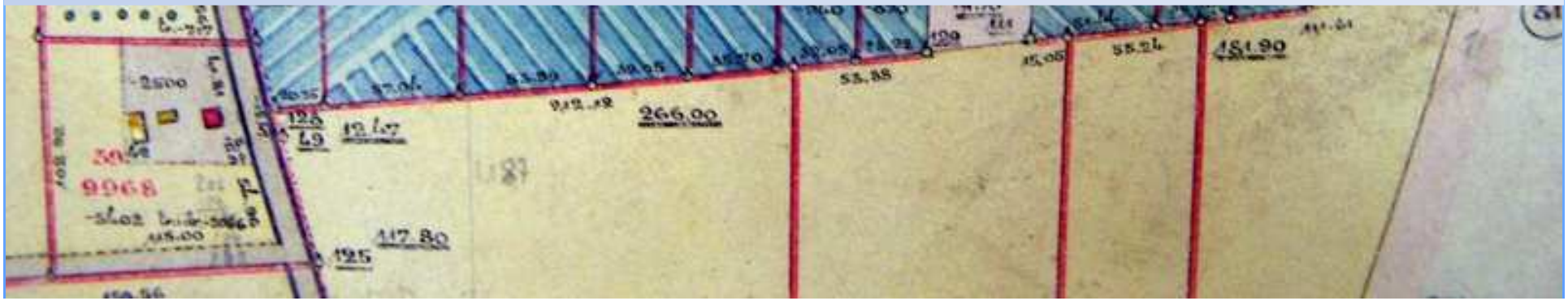
Robert Łuczyński

Politechnika Warszawska

Wydział Geodezji i Kartografii

Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

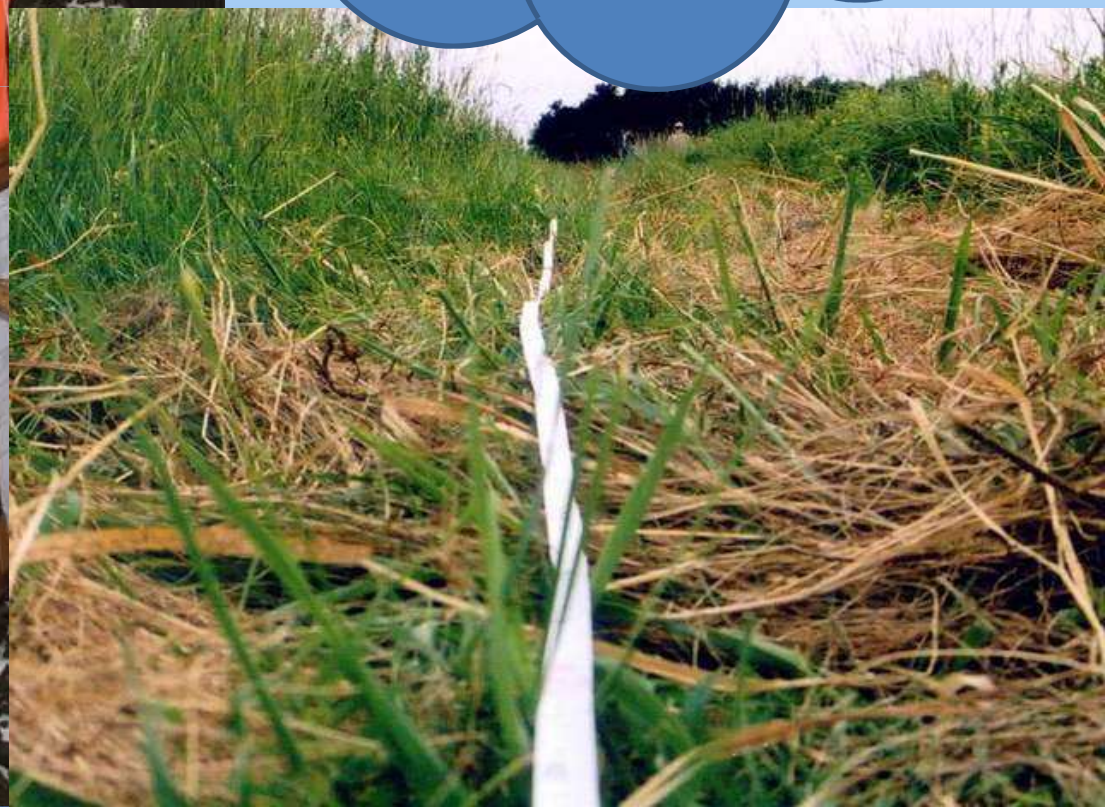
Technologiczne i prawne aspekty wznawiania oraz ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych



W planie:

• problemy „graniczne” geodety
– warianty postępowania
w zależności
od stanu znaków granicznych
oraz istniejącej dokumentacji geodezyjno
– prawnej;
• wznowienie znaków granicznych;
• ustalenie przebiegu granic do celów
ewidencji gruntów i budynków;
• rozgraniczenie nieruchomości.

Co geodeta o granicach wiedzieć powinien, żeby go na widłach nie poniesiono…



Problem…

Instrukcja techniczna G-4 . Pomiary sytuacyjne i wysokościowe :

W przypadku dokonywania pomiaru granic działek,
których przebieg nie został uprzednio ustalony,
należy przed przystąpieniem do pomiaru dokonać ustalenia granic
zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Granice działek w ewidencji gruntów i budynków:

- rozgraniczenia nieruchomości;
- podziały nieruchomości;
- scalenia i wymiany gruntów;
- podziały i scalenia nieruchomości;
- postępowania sądowe i administracyjne;
- prace związane z zakładaniem ewidencji gruntów i budynków.

Problem…

Ustalenie przebiegu granic do celów ewidencji gruntów i budynków	**Ustalenie przebiegu granic w postępowaniu rozgraniczenia nieruchomości**	**Wznowienie znaków granicznych**
W razie braku dokumentacji, lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych, poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie.	*Rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.*	*Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Przepisy stosuje się odpowiednio przy wyznaczaniu punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków.*

Rys. 1. Ustalanie przebiegu granic i wznawianie znaków granicznych, opracowanie własne

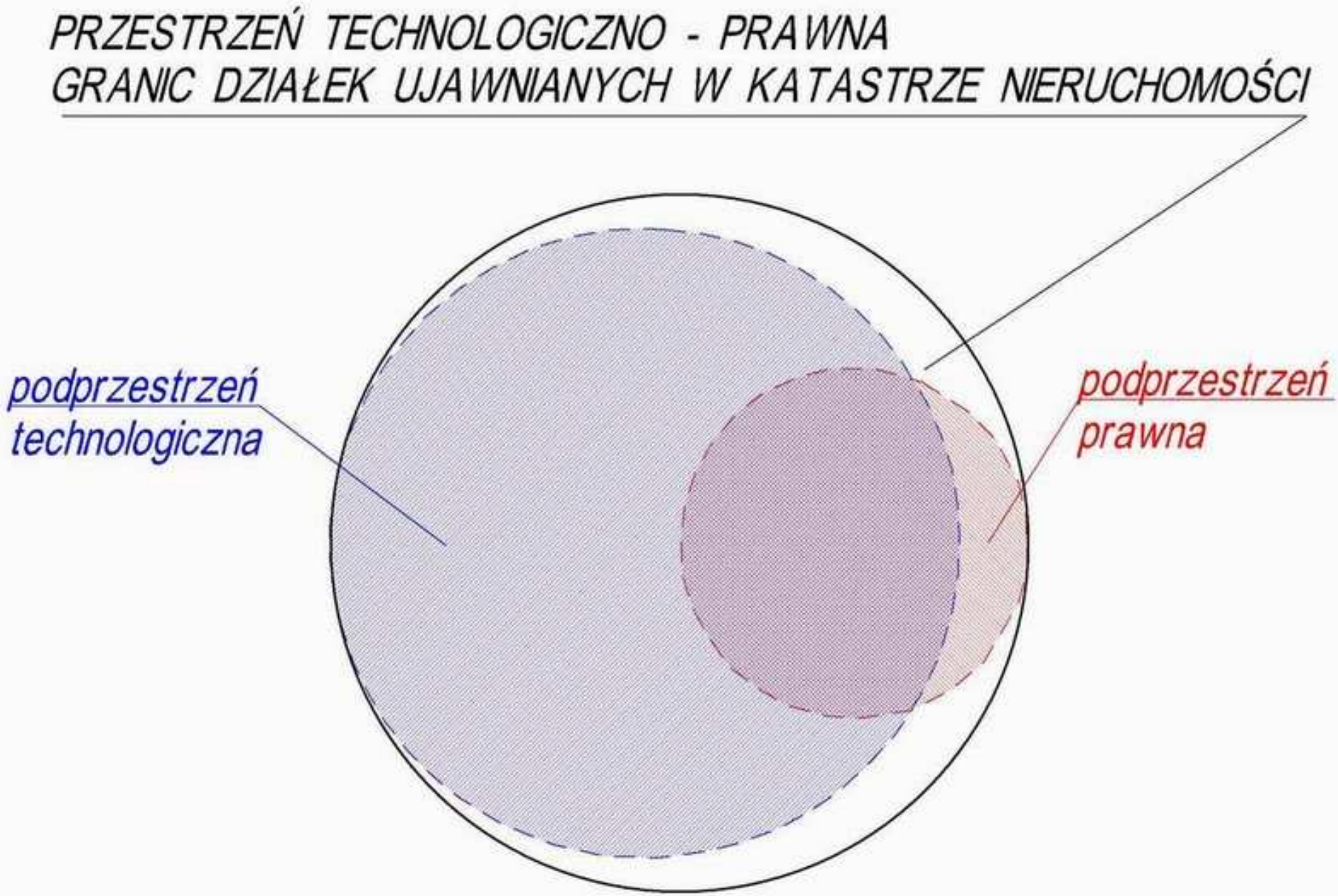
Problem…

Geodeta „na miedzy”:

1) Na gruncie znajdują się nienaruszone znaki graniczne, utrwalone w związku z ustaleniem granicy nieruchomości według stanu prawnego lub w związku z ustaleniem przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków.

2) Znaki graniczne zostały przesunięte, uszkodzone lub zniszczone, jednak istnieją dokumenty pozwalające na ich wznowienie.

3) Brak jest dokumentacji, na podstawie której ujawnia się przebieg granic działek w ewidencji gruntów i budynków, lub dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym.



Rys. 2. Przestrzeń technologiczno – prawna granic działek, opracowanie własne

Wznowienie znaków granicznych…

(jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia…)

Czynności geodety:

1. Analiza dokumentacji dotyczącej wznawianych znaków (punktów) granicznych:
- zbadanie stanu prawnego nieruchomości (dokumenty stwierdzające stan prawny);
- zbadanie dokumentacji dotyczącej przebiegu granic (dokumenty określające położenie punktów i linii granicznych).
2. Zawiadomienie stron o czynnościach wznowienia znaków granicznych.
3. Czynności wznowienia znaków granicznych na gruncie (protokół).

Warunek jednoznacznego wyznaczenia pierwotnego położenia znaków granicznych:

- odtworzenie pierwotnego położenia znaków granicznych z określoną dokładnością.

Instrukcja techniczna G-4 . Pomiary sytuacyjne i wysokościowe :

znaki graniczne oraz punkty załamania granic działek stanowią szczegóły I grupy dokładnościowej, których dokładność określenia względem najbliższych elementów poziomej osnowy geodezyjnej nie może przekraczać wielkości 0.10 m.

Wznowienie znaków granicznych…

Instrukcja techniczna G-5. Ewidencja gruntów i budynków:

Stwierdzenie poziomu dokładności *współrzędnych punktów granicznych z istniejącej dokumentacji - porównanie współrzędnych tych punktów ze współrzędnymi określonymi na podstawie terenowego pomiaru kontrolnego.*

Dopuszczalne różnice *między wartością współrzędnych punktów granicznych określonych na podstawie pomiaru kontrolnego (x_p, y_p), a wartością ustaloną na podstawie dokumentacji mającej moc dowodową (x_d, y_d):*
1) dla granic stabilizowanych: ***D < 15 cm****,*
2) na terenach rolniczych o granicach niestabilizowanych: D < 25 cm,
przy czym: $D = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2}$ *zaś* $x = x_p - x_d$ *a* $y = y_p - y_d$.

Różnice między miarami czołowymi działek uzyskanymi w wyniku pomiaru kontrolnego a wielkościami tych miar wynikającymi z dokumentów dowodowych nie powinny przekraczać:
- dla granic utrwalonych na gruncie: $f_l < 0.15$ *m,*
- dla granic nieutrwalonych na gruncie: $f_l < 0.30$ *m.*

Wznowienie znaków granicznych…

Interpretacja GUGiK (Witold Radzio):

Punkt graniczny jest **wyznaczony** z należytą starannością, zgodnie zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami, jeżeli czynności wyznaczenia zostały wykonane:
- **w oparciu o te same punkty poziomej osnowy geodezyjnej, która wykorzystana była do pomiaru pierwotnego;**
- przy wykorzystaniu danych obserwacyjnych, pozyskanych w czasie pomiaru pierwotnego, w tym danych kontrolnych.

W przypadku braku możliwości odtworzenia osnowy geodezyjnej, w oparciu o którą wykonano pomiar pierwotny, do wyznaczenia punktów granicznych może być wykorzystana **osnowa istniejąca, po uprzednim przeprowadzeniu odpowiednich działań**, mających na celu optymalizację dokładności współrzędnych wznawianych znaków granicznych lub wyznaczanych punktów granicznych w stosunku do osnowy aktualnej:
1 - ponowne wyrównanie osnowy pierwotnej w nawiązaniu do osnowy aktualnej;
2 - transformacja współrzędnych punktów wyznaczanych w oparciu o punkty łączne, których współrzędne są obliczone w układzie osnowy pierwotnej i osnowy aktualnej.

Ustalenie przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków…

Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków:

- **atrybuty punktów załamania granic, stanowiące źródła danych o ich położeniu:**

1 – geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone ustaleniem przebiegu granic;
2 – geodezyjne pomiary terenowe niepoprzedzone ustaleniem przebiegu granic;
3 – pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic i ich sygnalizacją;
4 – pomiary fotogrametryczne niepoprzedzone ustaleniem przebiegu granic i ich sygnalizacją;
5 – zatwierdzone projekty podziału nieruchomości;
6 – scalenia gruntów;
7 – digitalizacja mapy lub wektoryzacja automatyczna rastra mapy z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych;
8 – inne.

- ***atrybuty błędów położenia punktów granicznych:***

1 – 0.00 – 0.10 m;
2 – 0.11 – 0.30 m;
3 – 0.31 – 0.60 m;
4 – 0.61 – 1.50 m;
5 – 1.51 – 3.0 m;

Ustalenie przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków…

Czynności geodety na gruncie, zgodnie z instrukcją G-5:

1) **sprawdzenie obecności** przybyłych na podstawie zawiadomień osób;
2) **zaznajomienie stron z wynikiem analiz** dotyczących:
- ustalenia przebiegu granic nieruchomości,
- ustalenia stron ,
- pisemnego zawiadomienia stron o czynnościach ustalenia przebiegu granic;
3) **odszukanie i identyfikacja punktów** osnowy geodezyjnej, znaków granicznych oraz szczegółów sytuacyjnych, które mają znaczenie przy ustaleniu przebiegu granic; ustalenie, które znaki graniczne uległy przesunięciu lub zniszczeniu;
4) **wznowienie położenia zniszczonych i przesuniętych znaków granicznych**; wyznaczenie na gruncie punktów granicznych, których położenie jest określone w odpowiednich dokumentach;
6) **ustalenie, w oparciu o zgodne oświadczenia zainteresowanych, położenia punktów granicznych**, których położenie nie zostało dotychczas wiarygodnie udokumentowane;
7) **sporządzenie „protokołu** ustalenia przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków”;
8) **pomiar punktów granicznych** oraz punktów wyznaczających przebieg granic stanu posiadania, jeżeli granice te okazały się granicami spornymi;
9) **utrwalenie wyników pomiaru** na szkicach polowych i w dziennikach pomiarowych.

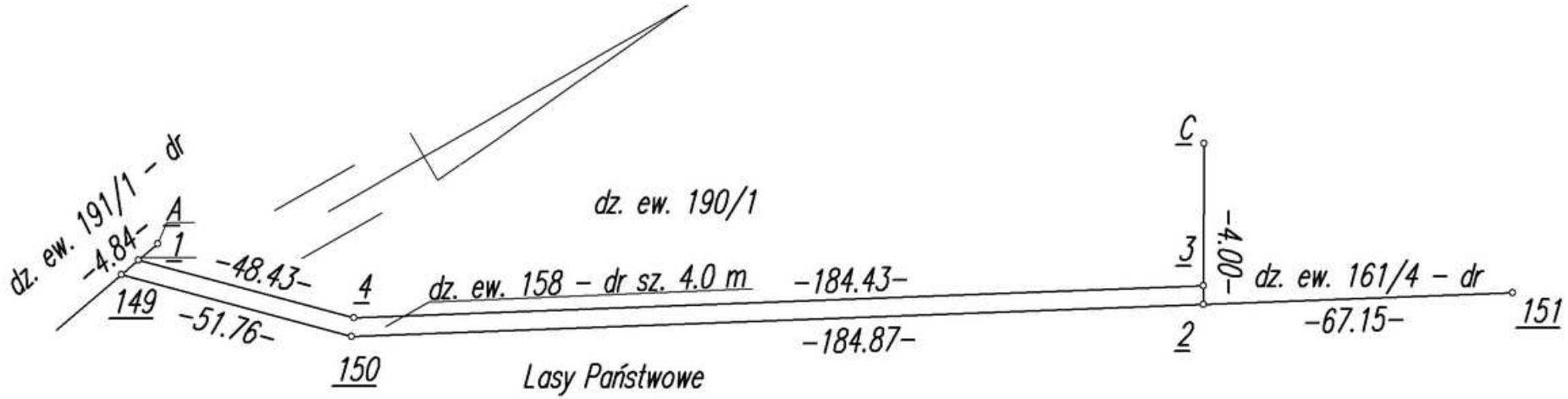
Ustalenie przebiegu granic nieruchomości w postępowaniu rozgraniczeniowym…

Geodeta ustala przebieg granic na podstawie hierarchicznie określonych kryteriów:

1. Znaki i ślady graniczne.
2. Mapy i inne dokumenty dotyczące przebiegu granic oraz punkty osnowy geodezyjnej.
3. Zgodne oświadczenia stron.

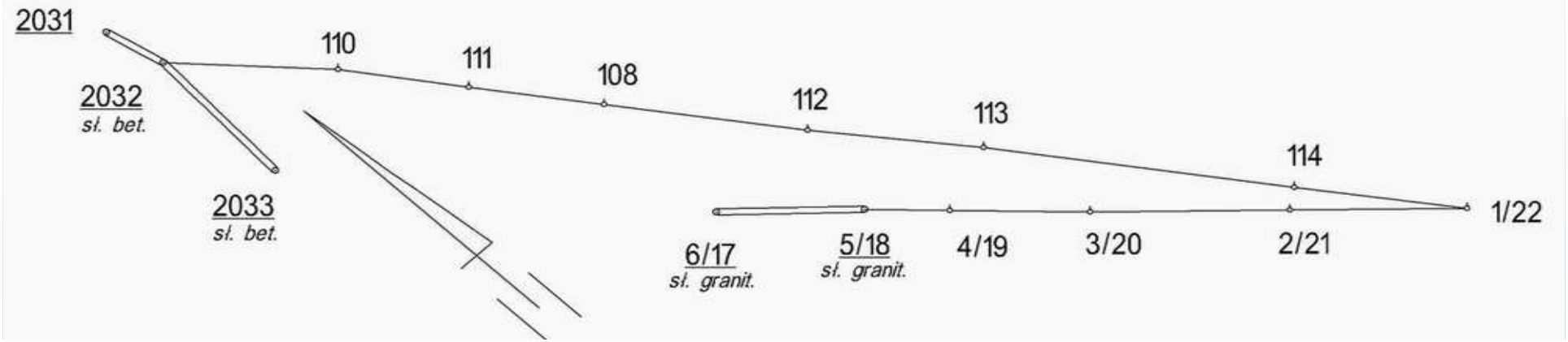
Rys. 3. Podprzestrzeń prawna postępowania rozgraniczającego, opracowanie własne

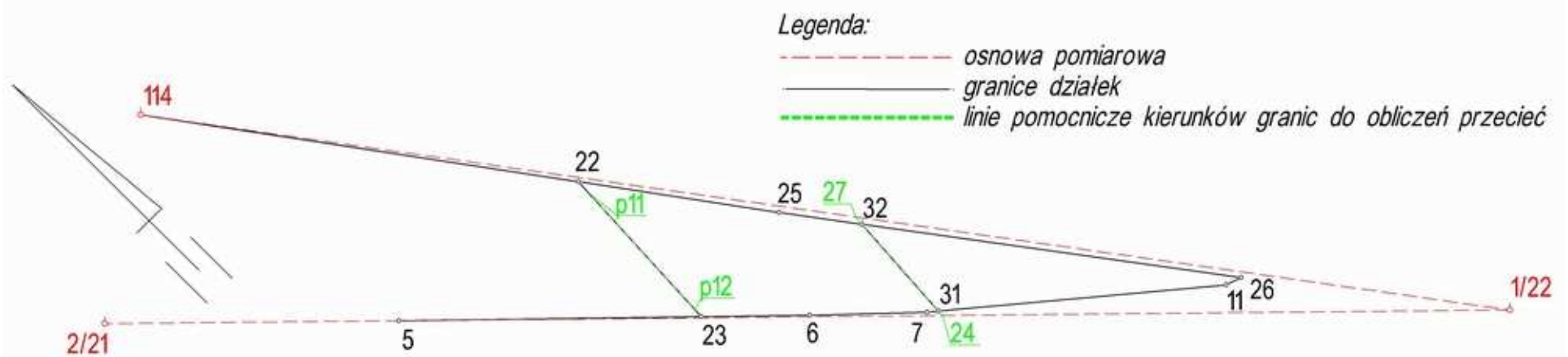
Obiekty badawcze…



Nr punktu	Sposób obliczenia współrzędnych
149, 150	Obliczenia na podstawie pomiaru biegunowego znaków granicznych
1	Obliczenie przecięcia prostej 149 – A prostą 149 – 150 z przesunięciem: – 4.00 m (szerokość drogi według ewidencji gruntów i budynków)
2	Obliczenie współrzędnych punktu znajdującego się na prostej 150 – 151 na podstawie danych (miar bieżących) z operatu jednostkowego z 1992 r.
3	Obliczenie przecięcia prostej 2 – C prostą 2 – 150 z przesunięciem + 4.00 m
4	Obliczenie przecięcia prostej 149 – 150 z przesunięciem: - 4.00 prostą 150 – 2 z przesunięciem: - 4.00

Rys. 4. Obiekt badawczy Siestrzeń, opracowanie własne

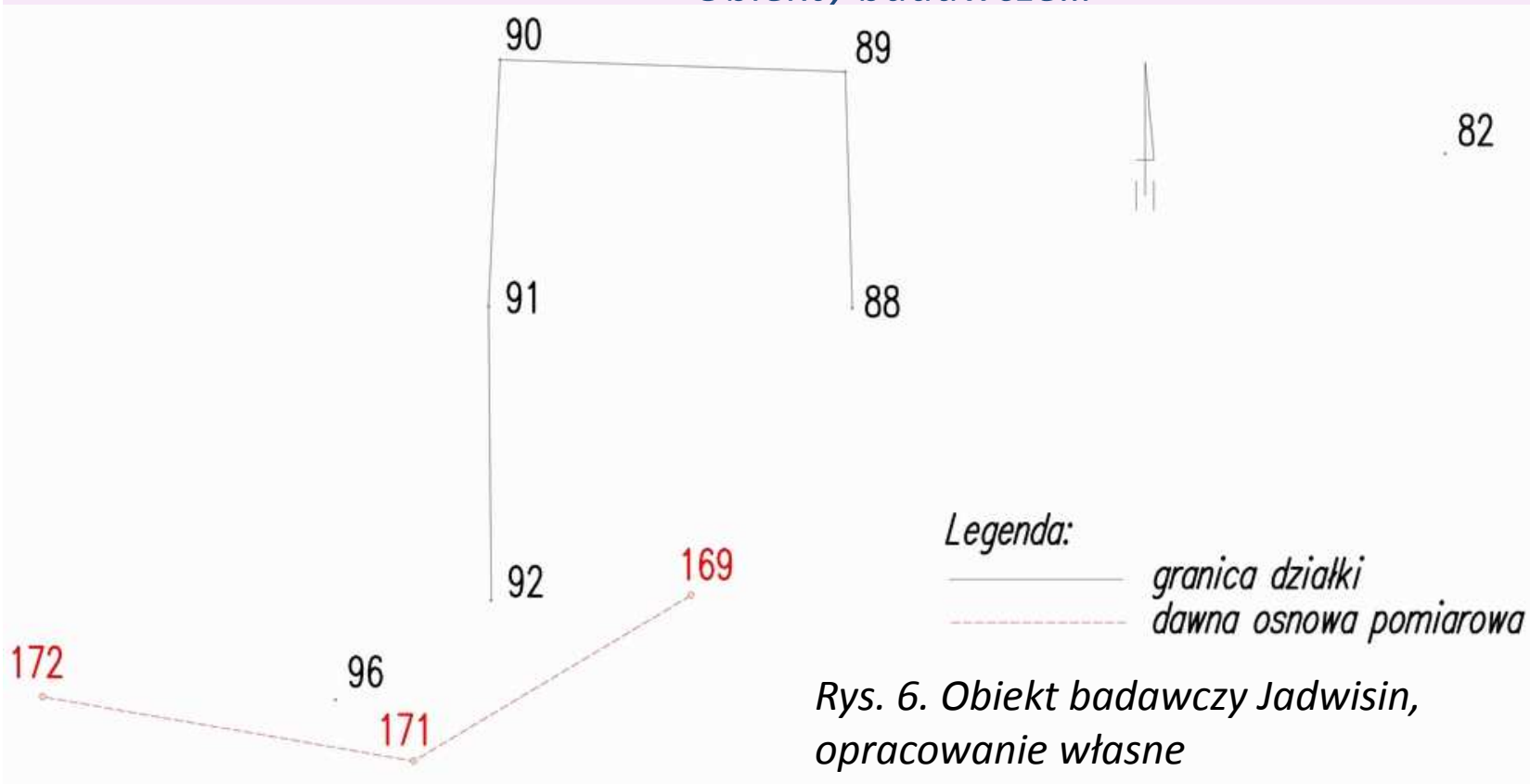




Rys. 5. Obiekt badawczy Bieniewiec, opracowanie własne

Wykonane obliczenia po odtworzeniu położenia punktów osnowy pierwotnej:

1) współrzędne punktów 5, 6, 7, 11, 24 - domiary prostokątne z prostej 2/21 – 1/22.
2) współrzędne punktów 25, 27, 26 - domiary prostokątne z prostej 114 – 1/22.
3) współrzędne punktu 31 - przecięcie prostej 24 – 27 prostą 7 – 11.
4) współrzędne punktu 32 - przecięcie prostej 24 – 27 prostą 25 – 26.
5) współrzędne punktu 22 - przecięcie prostej p11 – p12 prostą 114 – 25.
6) współrzędne punktu 23 - przecięcie prostej p22 – p12 prostą 5 – 6.

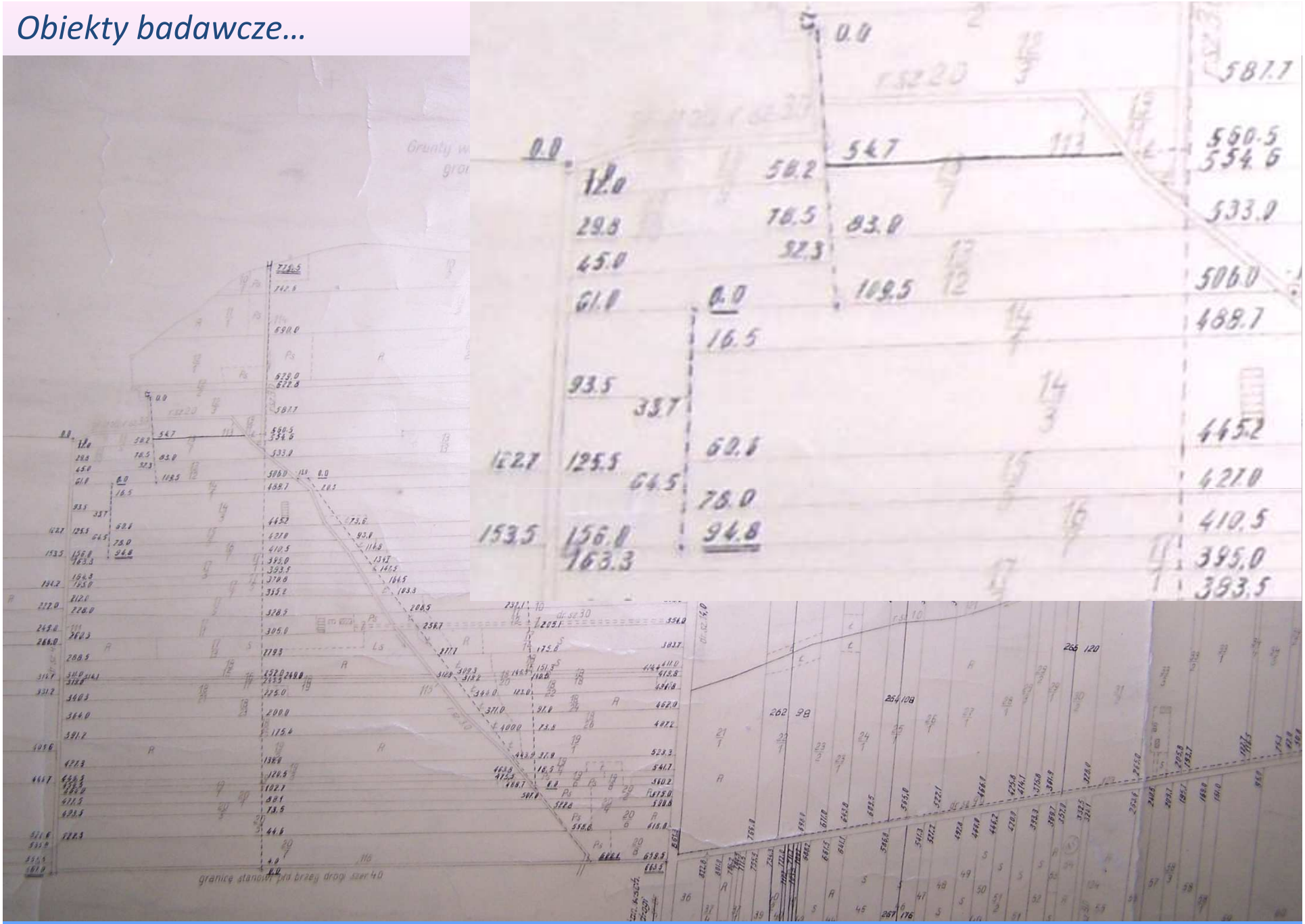


Rys. 6. Obiekt badawczy Jadwisin, opracowanie własne

<u>Procedura wyznaczenia współrzędnych punktów granicznych nr 88, 89, 90, 91, 92 w układzie Warszawa „1975”:</u>

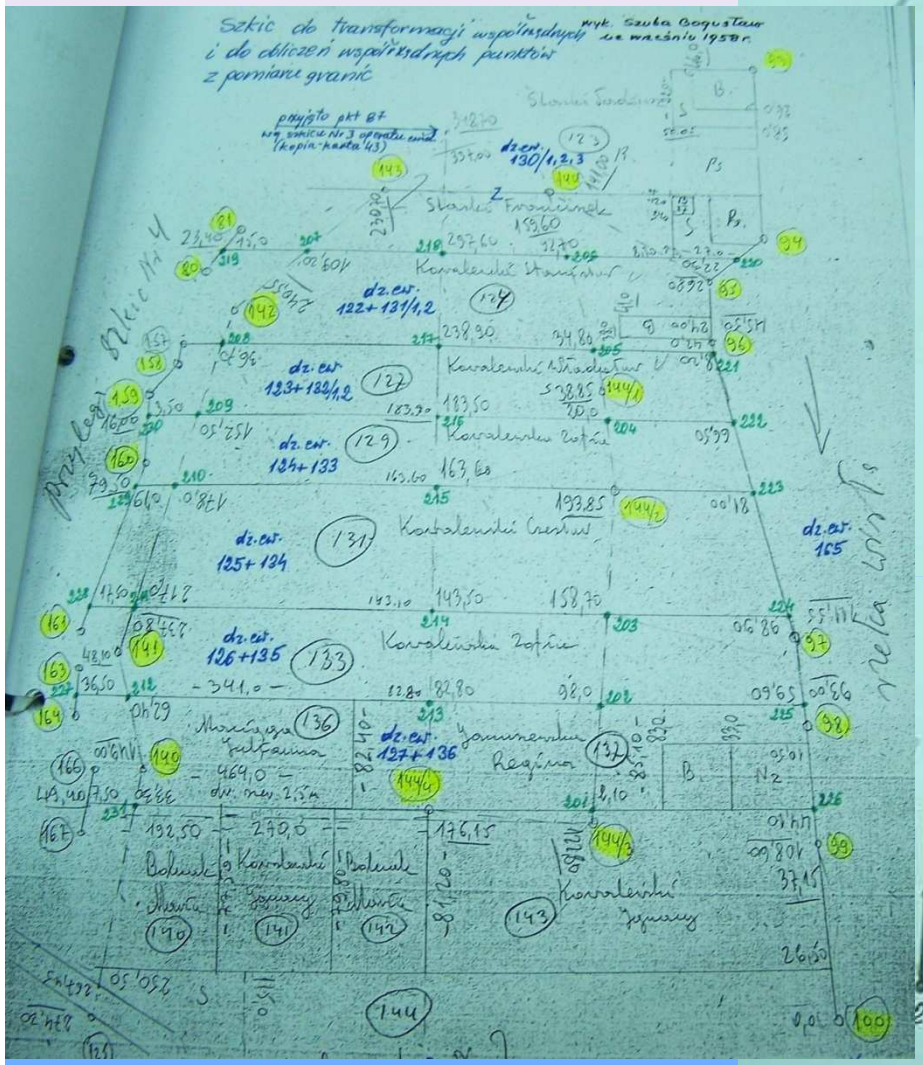
1) Odnalezienie i pomiar znaków podziemnych (rurek drenarskich) punktów nr 169, 171, 172 (punkty osnowy pomiarowej z 1960 r. w układzie Borowa Góra).
2) Pomiar punktów 92, 96 stanowiących narożniki budynków.
3) Transformacja punktów granicznych nr 88, 89, 90, 91 (z układu Borowa Góra do układu Warszawa „1975”; punkty łączne nr 82, 92, 96, 169, 171, 172).
Otrzymane błędy transformacji: mx = 0.08 m, my = 0.13 m.

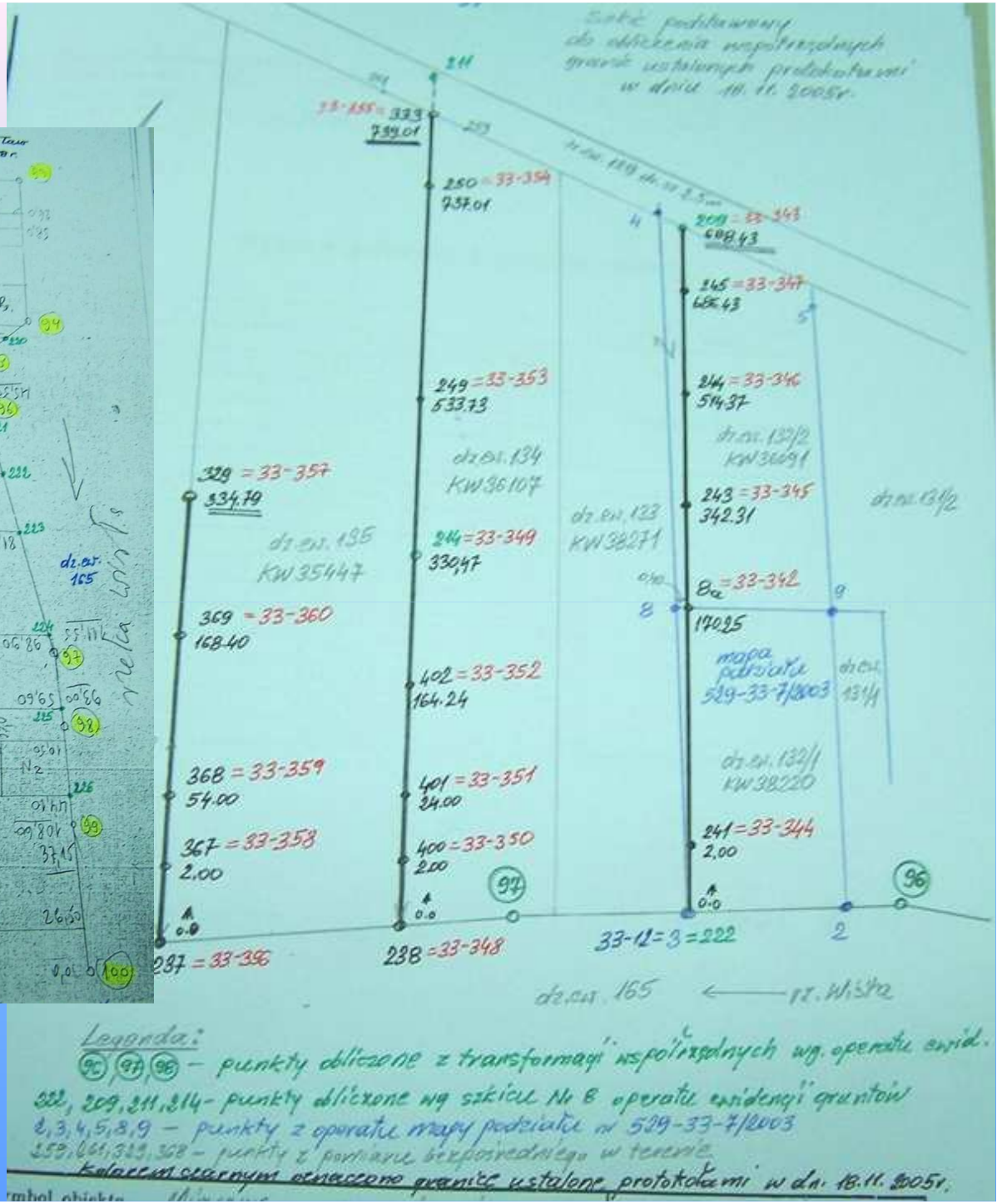
Obiekty badawcze…



Rys. 7. Obiekt badawczy Suków, badania własne

Obiekty badawcze…





Rys. 8. Obiekt badawczy Miączyn, badania własne

Podsumowanie i wnioski

• Niespójności przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek:

- dualizm sposobów ustalania przebiegu granic działek
(do celów ewidencji gruntów i budynków oraz według stanu prawnego);

- brak jednoznacznych przepisów określających rodzaje prac oraz warunki niezbędne do jednoznacznego ustalenia i zatwierdzenia przebiegu granic;

- możliwość wznawiania i stabilizowania znakami granicznymi wszystkich granic ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków - również tych, które nie spełniają standardów dokładnościowych oraz które nie zostały prawnie zatwierdzone.

• Na podstawie analizy niespójności przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek ujawnianych w katastrze nieruchomości można opracować jednoznaczną, jednakową dla wszystkich prac - metodę ustalania przebiegu granic spełniającą warunki spójności przedmiotowej przestrzeni.

• Granice spełniające kryteria dokładnościowe oraz prawne (spójność przestrzeni technologiczno – prawnej) mogą zostać objęte rękojmią wiary publicznej stanowiącą gwarancję prawnej ochrony położenia tych granic.

Bibliografia

DEKRET z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (przepis nieobowiązujący);
DEKRET z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (przepis nieobowiązujący);
DURZYŃSKA M. „Rozgraniczenie i podział nieruchomości", Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa, 2009;
FELCENLOBEN D. „Rozgraniczanie nieruchomości", Wydawnictwo Gall, Katowice, 2008;
INSTRUKCJA TECHNICZNA G-4. Pomiary sytuacyjne i wysokościowe, Warszawa, 1983;
INSTRUKCJA TECHNICZNA O-1. Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych, Warszawa, 1988;
INSTRUKCJA TECHNICZNA G-5. Ewidencja gruntów i budynków, Warszawa, 2003;
ŁUCZYŃSKI R. „Granice działek w postępowaniu podziału nieruchomości", Przegląd Geodezyjny Nr 5, 2008;
ŁUCZYŃSKI R. „Granice działek w ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru nieruchomości", Przegląd Geodezyjny Nr 2, 2009;
RADZIO W. „Wznawianie znaków granicznych i wyznaczanie punktów granicznych w trybie art. 39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne",
http://www.gugik.gov.pl/gugik/w_pages/w_law_info.php?loc=6&cat=&law=42 , 2005
ROZPORZĄDZENIE Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie;
ROZPORZĄDZENIE Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości;
ROZPORZĄDZENIE Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
USTAWA z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

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

Robert Łuczyński
www.robertluczynski.com