ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol.,
Geodesia et Descriptio Terrarum 9(1) 2010, 15-22

MAPY PARCELACJI (REGULACJI) MAJĄTKÓW ZIEMSKICH Z OKRESU LAT 40. XX WIEKU I ICH ZNACZENIE DLA SYNCHRONIZACJI ZAPISÓW W KSIĘGACH WIECZYSTYCH I EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW DOTYCZĄCYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Teresa Dzikowska

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie. Założenie ewidencji gruntów w latach 60. XX wieku było procesem niezależnym od funkcjonowania ksiąg wieczystych. Księgi hipoteczne, zbiory dokumentów oraz księgi wieczyste stanowiły wiarygodne zbiory danych o nieruchomościach. Wpisy dotyczące oznaczeń parcel i działek ewidencyjnych pochodziły z różnych okresów, czasem odwoływały się do map sporządzonych przed 1939 r., niekiedy był to tylko opis granic nieruchomości, w wielu przypadkach był to rejestr pomiarowy i mapa regulacji gruntów zgodnie z Dekretem o reformie rolnej. Nowoczesne techniki komputerowej budowy warstw map wektorowych i rastrowych ułatwiają pracę dochodzeniową granic nieruchomości. Dokumentacja pomiarowa sporządzona w latach 40. jest obecnie nieaktualna w treści podmiotu, jak i granic przedmiotu władania.

Słowa kluczowe: mapy parcelacyjne, mienie Skarbu Państwa, księgi wieczyste, ewidencja gruntów

WSTĘP

Pojęcie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jako pojęcie normatywne pojawiło się na początku transformacji ustrojowej [Pessel 2008]. Charakteryzuje się złożoną budową, zarówno ze względu na podmiotowość zasobu (PGL Lasy Państwowe, Agencja Nieruchomości Rolnych, starosta i inne), jak i ze względu na przedmiot zasobu (np. wody, zasoby kopalne, użytki rolne) oraz różnorodność ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach własności Skarbu Państwa.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Teresa Dzikowska, Katedra Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław, e-mail: teresa.dzikowska@up.wroc.pl

Zapisy w dziale II ksiąg wieczystych: Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej, Skarb Państwa Polskiego, własność państwowa, a także bardzo często występujące sformułowanie: „Skarb Państwa", odnosiły się do tej samej formy władania – własności państwowej, prawa dysponowania nieruchomością przysługiwały Skarbowi Państwa. Możemy mniemać, że liczne wpisy brzmiące następująco: „Związek Działkowców Polskich", „Spółdzielnie Spożywców", „Spółdzielnia Samopomoc Chłopska" stanowiły wówczas własność państwową. Nie jesteśmy w stanie jednak jednoznacznie stwierdzić, jakie przesłanki były podstawą stosowania tak różnych zapisów, zamiast jednego, jasnego i wyraźnego oznaczenia podmiotu: „Skarb Państwa".

Znaczącym źródłem nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w latach 40. XX wieku była reforma rolna przeprowadzona na podstawie Dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. Na cele reformy rolnej, czyli:

– „upełnorolnienie istniejących gospodarstw karłowatych, małorolnych i średniorolnych;
– tworzenie nowych samodzielnych gospodarstw rolnych dla bezrolnych, robotników i pracowników rolnych oraz drobnych dzierżawców; tworzenie w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych gospodarstw dla produkcji ogrodniczo-warzywniczej;
– zarezerwowanie odpowiednich terenów dla szkół oraz podległych zarządowi państwowemu lub samorządowemu ośrodków dla podniesienia kultury rolnej, wytwórczości nasiennej, hodowlanej oraz przemysłu rolnego;
– zarezerwowanie odpowiednich terenów pod rozbudowę miast, kolonii mieszkaniowych i ogródków działkowych oraz terenów na potrzeby wojskowe, komunikacji publicznej lub melioracji" (art. 1, pkt 2);

przeznaczone zostały grunty:

– „stanowiące własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu,
– będące własnością obywateli Rzeszy Niemieckiej, nie-Polaków i obywateli polskich narodowości niemieckiej,
– będące własnością osób skazanych prawomocnie za zdradę stanu, za dezercję lub uchylanie się od służby wojskowej, za pomoc udzieloną okupantom ze szkodą dla państwa lub miejscowej ludności, względnie za inne przestępstwa, przewidziane w dekrecie PKWN z dnia 31 sierpnia 1944 r. (Dz. U. Nr 4, poz. 16) oraz w dekrecie PKWN z dnia 30 października 1944 r. o ochronie Państwa (Dz. U. Nr 10, poz. 50),
– skonfiskowane z jakichkolwiek innych prawnych przyczyn,
– stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni" (art. 2, pkt 1).

Wprowadzenie w życie zapisów Dekretu o reformie rolnej stanowiło rewolucyjne zmiany w zakresie gospodarki gruntami rolnymi na obszarach wiejskich [Stelmachowski 2009]. Polityka parcelacji polegała przede wszystkim na upełnorolnieniu gospodarstw karłowatych. Występowały również takie grunty, które nie znalazły nabywcy wśród rolników, albo ich lokalizacja miała duże znaczenie dla działalności państwa polskiego. Podczas parcelacji majątku ziemskiego należało zabezpieczyć grunty pod lokalizację boiska, szkoły, a w szczególności szkoły rolniczej. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych [1945] dotyczącego wprowadzenia w życie Dekre-

tu o reformie rolnej, wprowadzony został obowiązek ujawnienia praw Skarbu Państwa do nieruchomości przejętych z mocy Dekretu (§12 Rozporządzenia). Podstawą wpisu w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów czy też w nowo zakładanych księgach wieczystych było zaświadczenie starosty o nabyciu gruntów przez Skarb Państwa w trybie Dekretu o reformie rolnej. Działania proceduralne z zakresu ujawniania praw rzeczowych do nieruchomości zostały określone i usystematyzowane w Dekrecie o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. W art. 3 dopuszczona została możliwość wpisu prawa własności bez obowiązku dołączania dokumentów pomiarowych, a jako wystarczający określono opis granic działek poświadczony przez starostę.

Reformy administracyjne (1975, 1999), zmiany przepisów dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych oraz pojawienie się nowej formy własności (1989) – własności komunalnej spowodowały liczne zmiany w funkcjonowaniu instytucji ksiąg wieczystych oraz prowadzeniu ewidencji gruntów i budynków. Coraz większe wymagania funkcjonalności i aktualności wymagają pełnej zgodności i integralności zapisów ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów na bazie bezpośredniej dwukierunkowej wymiany danych pomiędzy tymi zbiorami. Jest to spełnione wówczas, gdy mamy do czynienia z ujawnionym prawem własności do nieruchomości. Podobny model docelowy funkcjonowania katastru i ksiąg wieczystych został przedstawiony przez Dale'a i McLaughlina [2003], w którym podkreślone zostało znaczenie rejestracji dokumentów prawnych i oznaczenia granic na potrzeby gwarancji praw własności.

W 2007 r. sejm uchwalił ustawę o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego [Bończak-Kucharczyk i Wypych 2009]. Liczne działki ewidencyjne wpisane w rejestrze gruntów i budynków jako własność Skarbu Państwa nie posiadały adnotacji dotyczącej numeru księgi wieczystej (kw) ani innych informacji o istnieniu kw lub zbiorów dokumentów, stąd wniosek wydawał się oczywisty – należy dla tych działek założyć nowe kw. Jeżeli jednak sposób badania nieruchomości Skarbu Państwa następuje według kolejnych numerów kw, a nie stosownie do zapisów w ewidencji gruntów i budynków (egib), to można zidentyfikować nieruchomości:

– dla których istnieją już założone nowsze kw;
– stanowiące całość lub część większej działki ewidencyjnej, dla której dotychczas nie posiadano informacji o istnieniu kw (zmiana granic nastąpiła wskutek odnowy ewidencji lub scalenia i wymiany gruntów);
– będące aktualnie inną formą własności (komunalną lub prywatną) z założoną kw.

Badanie kw i egib może nie przynieść oczekiwanych efektów, gdyż opis nieruchomości zawarty w kw w dziale I-O jest za mało precyzyjny lub nastąpiły zmiany granic nieruchomości, które nie zostały zarejestrowane ani w kw, ani w rejestrach gruntów. Dodatkowym obecnie utrudnieniem w identyfikacji nieruchomości są efekty dopuszczenia wpisów w księgach wieczystych bez dokumentów pomiarowych (art. 3 Dekretu o wpisywaniu w księgach hipotecznych…).

Identyfikacja nieruchomości opisanych w dziale I-O kw może odbywać się na wiele różnych sposobów, w zależności od tego, jakimi słowami, oznaczeniami miejsc, działek ewidencyjnych lub parcel jest opisana, jakie dokumenty (szkice, plany i mapy) znajdują się w aktach kw lub zbiorach dokumentów oraz w jaki sposób i od kogo została nabyta nieruchomość. Dale i McLaughlin [2003] uważają, że niektóre zbiory danych można

traktować jako pewnego rodzaju nieformalny kataster nieruchomości rejestrujący dane dotyczące parcel (s. 46–47). Do takich dokumentów można więc teoretycznie zaliczyć rejestr pomiarowy, będący wynikiem parcelacji gruntów przejętych na cele reformy rolnej, z załącznikiem w postaci mapy. Dokumenty te (rejestr pomiarowy i mapa) charakteryzują się jednolitą numeracją działek, określeniem ich powierzchni oraz właściciela. Na podstawie dokumentacji pomiarowej przygotowane zostały akty nadania ziemi lub zaświadczenia od starosty, które następnie stanowiły podstawę wpisu w księdze wieczystej według oznaczeń rejestru. Jeżeli jednak uwzględnimy dodatkowo kontynuację zapisów w czasie oraz kompleksowość rejestru dla całego obszaru jednostki terytorialnej, to należy stwierdzić, że w przypadku rejestrów pomiarowych parcelacji majątków ziemskich nie możemy jednak mówić w żadnym przypadku o katastrze nieformalnym. Rejestry te zostały wykorzystane tylko do realizacji celów reformy rolnej.

W niniejszej pracy przedstawiono sposób wykorzystania map parcelacji majątków ziemskich w dochodzeniu położenia i granic nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

MATERIAŁ I METODY

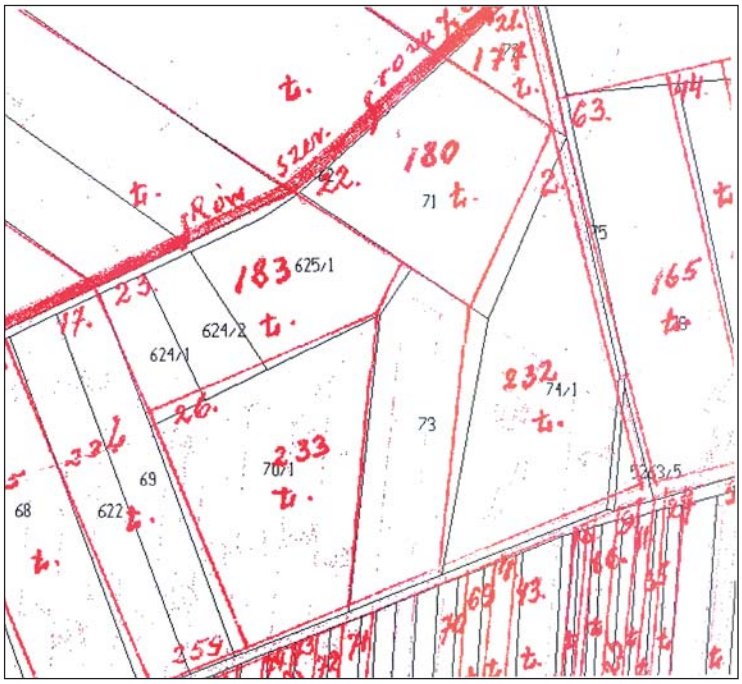
Założenie ewidencji gruntów na badanym obszarze miało miejsce w latach 60. XX wieku. Przed założeniem ewidencji gruntów nie stosowano jednolitej numeracji działek lub nieruchomości, stąd w opisach nieruchomości rolnych Skarbu Państwa określano jedynie wieś, osadę lub przysiółek, powierzchnię, nazwę i numer księgi wieczystej lub hipotecznej, od której odłączono daną nieruchomość. Bardzo ważnym dokumentem do dochodzenia identyfikacji nieruchomości był jej plan sytuacyjny. Zmiany podmiotowe i przedmiotowe, jakie nastąpiły w okresie ponad 60 lat, nie pozwalały często na jednoznaczne zdefiniowanie położenia nieruchomości. Należało więc wykorzystać mapy i rejestry właścicieli, pochodzące z okresu akcji wdrażania reformy rolnej. W pracy przedstawiono sposób wykorzystania dokumentacji dotyczącej miejscowości Poroże w gminie Malanów.

Prace polegały na opracowaniu części graficznej (Etap I) i identyfikacji na podstawie części opisowej (Etap II).

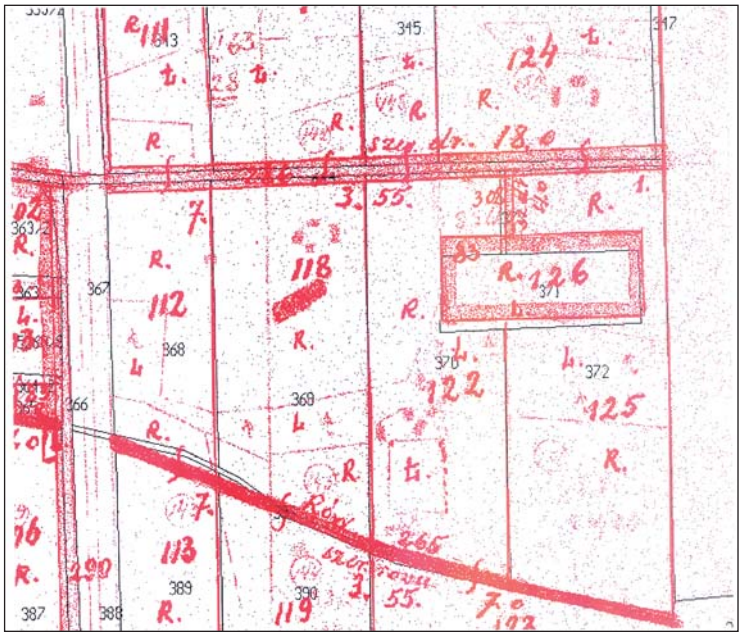
Etap I. Dokumentacja graficzna dokonania parcelacji majątków ziemskich jest bardzo cennym dokumentem. W niektórych przypadkach zaginęła lub uległa zniszczeniu. Mapy dla wybranych wsi zostały zeskanowane, a następnie podlegały procesowi kalibracji skanu do aktualnej komputerowej mapy ewidencyjnej. Identyfikacja jednoznaczna tych samych punktów na mapach ewidencyjnej i parcelacyjnej stanowiła podstawę właściwego połączenia tych map. Wpasowana mapa wsi Poroże została przedstawiona na rysunkach 1a i 1b. Pozwalają one na jednoznaczne określenie nieruchomości opisanych w kw założonych po 1945 r. według aktualnej nomenklatury (z pominięciem dochodzenia ewentualnych zmian granic administracyjnych, podziałów działek i odnowienia ewidencji).

Etap II. Rejestr pomiarowy w swej konstrukcji był zbliżony do rejestru ewidencji gruntów (rys. 2a i 2b.) zawierał informacje na temat właściciela, powierzchni całkowitej gospodarstwa, numerów działek (parcel) oraz rodzajów użytków i ich powierzchni. Dzięki temu można jednoznacznie zidentyfikować obszar nieruchomości opisanej w dziale I-O kw.

1a



1b



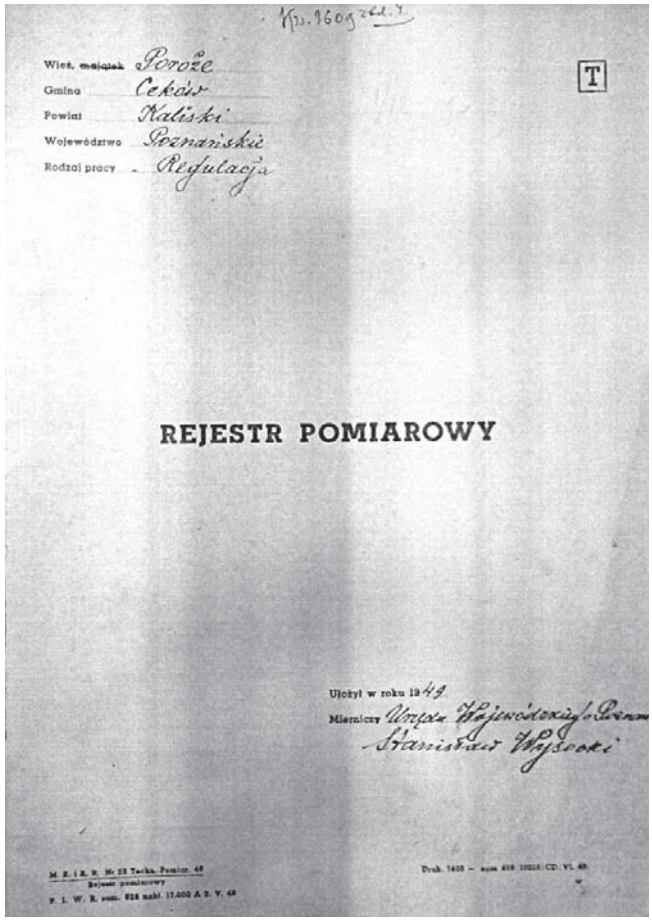
Rys. 1. Mapa parcelacyjna i aktualna mapa ewidencyjna (a i b). Kolor czarny – aktualna mapa ewidencyjna, kolor czerwony – rejestr pomiarowy z 1949

Fig. 1. Property allotment map and cadastre map (a and b). Black – present cadastre map; red – property allotment map from 1949

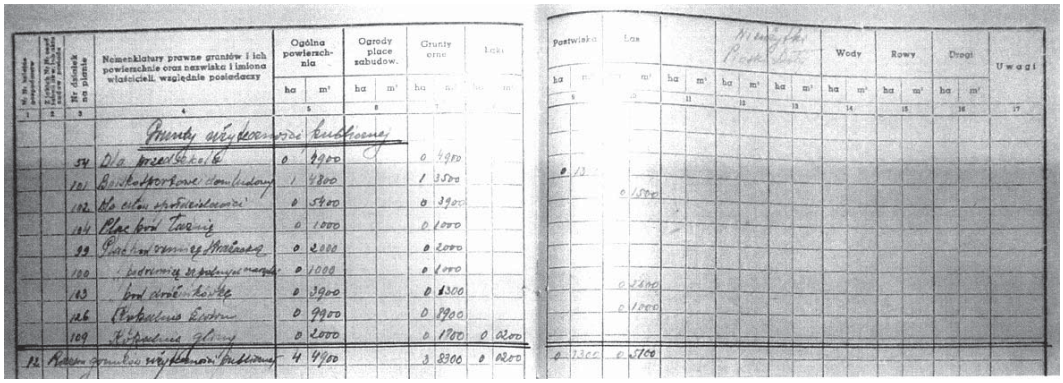
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i rejestru pomiarowego z 1949 r.

Source: Own study based on cadastre and Measurement register from 1949

2a



2b



Rys. 2. Rejestr pomiarowy z 1949 r. (a) – strona tytułowa, (b) – wpis dotyczący gruntów Skarbu Państwa

Fig. 2. Measurement register from 1949 (a) – title page, (b) – entering public land as State Treasury property

Źródło: Rejestr pomiarowy z 1949 r.

Source: Measurement register from 1949

WYNIKI I DYSKUSJA

Wpasowanie, obarczone nawet dużym przybliżeniem (niezgodność w graficznym przebiegiem granic działek ewidencyjnych), przyniosło oczekiwane rezultaty. Identyfikacja nieruchomości została przeprowadzona na podstawie zapisów w dokumentach oraz w dziale II kw. Na potrzeby tego zadania, nie było wymagane idealne wpasowanie granic działek. Istotne elementy jednoznacznej identyfikacji nieruchomości były następujące:

– powierzchnia nieruchomości z rejestru pomiarowego zgodna z obszarem kw;
– historia działek od momentu założenia ewidencji gruntów – zgodność podmiotu władania.

W przyjętej metodzie dochodzeniowej za czynniki o dużym ryzyku, ze względu na warunki techniczne oraz możliwość pomyłek, przyjęto:

– wiek map parcelacyjnych,
– kreślenie kolejnych map ewidencyjnych,
– odnowienie ewidencji gruntów,
– komputeryzację ewidencji opisowej,
– digitalizację analogowych map ewidencyjnych do formy mapy wektorowej.

Dokumentację parcelacyjną należało wykorzystać:

– jeśli grunty Skarbu Państwa pochodziły z parcelacji (drogi, rowy, działka przeznaczona pod budowę szkoły, pod lokalizację boiska sportowego itp.);
– gdy osoba prywatna oddała akt nadania ziemi, grunt przechodził na własność Skarbu Państwa;
– w przypadku gdy rolnik zdawał grunty na rzecz Skarbu Państwa w zamian za prawo do emerytury zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. z 1958 r. Nr 17, poz. 71);
– a także w innych przypadkach.

WNIOSKI

Dokumentacja dochodzeniowa oparta na rejestrach pomiarowych i mapach regulacji majątków ziemskich przeznaczonych na cele reformy rolnej stanowi podstawę do przygotowania wykazów zmian gruntowych jako załączników do wniosku o sprostowanie zapisów w dziale I-O księgi wieczystej.

Materiał kartograficzny z okresu reformy rolnej nie jest jednorodny z aktualnie posiadanymi zasobami komputerowymi. Ich połączenie przynosi oczekiwane rezultaty w identyfikacji nieruchomości, której granice opisane są w księdze wieczystej. Jest to jednoznaczna interpretacja, gdyż rejestry pomiarowe stanowiły podstawę do przygotowania wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości przez komisarza kierującego parcelacją gruntów.

Jako dokument historyczny może być również wykorzystany w dochodzeniu wyjaśniającym przebieg granic w przypadku własności prywatnej.

PIŚMIENNICTWO

Bończak-Kucharska E., Wypych P., 2009. Ustawa o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Komentarz. Minigo Książki.

Dale P., McLaughlin J., 2003. Land administration. Oxford University Press.

Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13.

Dekret z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, Dz.U. z 1945 r. Nr 34, poz. 204 ze zmianami.

Pessel R., 2008. Nieruchomości Skarbu Państwa. LexisNexis.

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz. U. z 1945 r. Nr 10, poz. 51.

Stelmachowski A. (red.), 2009. Prawo rolne. Wyd. 5., LexisNexis.

Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365 ze zmianami.

COUNTRY PROPERTY ALLOTMENT (REGULATION) MAPS FROM THE 40'S OF THE 20TH CENTURY AND THEIR IMPORTANCE FOR SYNCHRONISATION OF ENTRIES IN CADASTRE WITH THE ENTRIES IN LAND AND PROPERTY REGISTERS CONCERNING THE OWNERSHIP RIGHTS OF THE STATE TREASURY

Abstract. Creation of cadastre in the 60's of the 20th century was a process independent from the operation of land and mortgage registers. Mortgage registers, collections of documents and land registers were reliable sources of information concerning real estate. The entries concerning designation of allotments were created in various periods, they sometimes referred to maps created before the year 1939, sometimes they only described the borders of the real estate and, in many cases, it was a measurement register and country property regulation map in compliance with the Decree on agrarian reform. The modern computer methods of constructing vector and raster maps simplify the analysis of real estate borders. Measurement documentation from the 40's is, at present, outdated both in the context of the objects as well as the subjects of ownership.

Key words: Property allotment maps, State Treasury estates, land and mortgage registers, cadastre

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 30.03.2010

Do cytowania – For citation: Dzikowska T., 2010. Mapy parcelacji (regulacji) majątków ziemskich z okresu lat 40. XX wieku i ich znaczenie dla synchronizacji zapisów w księgach wieczystych i ewidencji gruntów i budynków dotyczących prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Acta Sci. Pol. Geod. Descr. Terr., 9(1), 15–22.