

## TECHNOLOGICZNE I PRAWNE ASPEKTY WZNAWIANIA ORAZ USTALANIA PRZEBIEGU GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH\*

Robert Łuczyński

Politechnika Warszawska

**Streszczenie.** Praca przedstawia technologiczne i prawne podstawy wykonywania prac geodezyjnych związanych ze wznawianiem znaków granicznych, wyznaczaniem punktów granicznych oraz ustalaniem przebiegu granic działek ewidencyjnych. Omówiono poszczególne przypadki związane z pomiarami granic działek oraz czynności, jakie wykonuje geodeta, w zależności od stanu znaków granicznych na gruncie, a także istniejącej dokumentacji geodezyjno-prawnej.

Przypadek pierwszy dotyczy sytuacji, kiedy 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. Przypadek drugi ma miejsce, kiedy znaki graniczne zostały przesunięte, uszkodzone lub zniszczone, jednak istnieją dokumenty pozwalające na ich wznowienie. Przypadek trzeci – kiedy brak jest dokumentacji, na podstawie której ujawnia się przebieg granic działek w ewidencji gruntów i budynków, lub zawarte w operacie ewidencyjnym dane nie są wiarygodne, albo nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym – związany jest z koniecznością ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych. Ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych może nastąpić w dwóch trybach – ustalenie przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) oraz – ustalenie przebiegu granic nieruchomości w postępowaniu rozgraniczenia nieruchomości, mającego na celu ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego.

Na podstawie omówionych uwarunkowań wynikających z przepisów prawnych i technicznych, związanych z zachowaniem określonych dokładności pomiarów punktów i linii granicznych oraz na podstawie przeprowadzonych prac geodezyjnych przyjętych do ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, dokonano oceny istniejącej sytuacji. W celu zlikwidowania niespójności występujących w przepisach prawnych i technicznych – dotyczących ustalania przebiegu granic działek, wynikających przede wszystkim z braku odpowiedniego rozróżnienia granic ustalonych według stanu prawnego od pozostałych granic działek ujawnianych w katastrze nieruchomości – zaproponowano niezbędne do przeprowadzenia zmiany w obowiązujących przepisach prawnych.

**Słowa kluczowe:** przestrzeń technologiczno-prawna granic działek, punkt graniczny, linia graniczna, wznowienie znaków granicznych, rozgraniczenie nieruchomości

---

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

## WSTĘP

Zgodnie z obowiązującym standardem technicznym – instrukcją G-4 [1983] „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”.

Celem niniejszej pracy jest określenie, co należy rozumieć pod pojęciem ustalenia przebiegu granic działek zgodnie z obowiązującymi przepisami, jakie przypadki związane ze stanem granic działek występują w pracach geodezyjnych, a także jakie czynności wykonuje geodeta, w zależności od stanu znaków granicznych oraz istniejącej dokumentacji geodezyjno-prawnej.

Problemy z granicami nieruchomości występują w pracach związanych z drugim zakresem uprawnień zawodowych (rozgraniczanie i podziały nieruchomości oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych), a także w pracach związanych z realizacją procesów inwestycyjnych (mapy do celów projektowych, tyczenie oraz inwentaryzacje obiektów budowlanych), gdzie szczególne znaczenie ma usytuowanie obiektów w stosunku do granic własności.

Według rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków [2001] przebieg granic działek ewidencyjnych ustalony na podstawie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, przyjętej do zasobu państwowego, wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków (w katastrze nieruchomości). Źródłem danych o przebiegu granic działek ewidencyjnych jest dokumentacja powstała w wyniku przeprowadzenia następujących prac geodezyjno-prawnych:

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

W razie braku dokumentacji lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, albo nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku terenowych lub fotogrametrycznych pomiarów geodezyjnych, poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic na gruncie.

W celu ustalenia przebiegu granic nieruchomości należy – zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym [1989], przeprowadzić postępowanie rozgraniczeniowe, w wyniku którego następuje określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.

Prawo geodezyjne i kartograficzne [1989] stanowi „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”.

Przedstawione regulacje prawne wprowadzają dualizm ustalania przebiegu granic działek, potwierdzający istnienie niespójności przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek ujawnianych w katastrze nieruchomości [Łuczyński 2009a]. Możliwe staje się bowiem ustalenie przebiegu granic nieruchomości według stanu prawnego (np. w postępowaniu rozgraniczeniowym) oraz ustalenie przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków.

W piśmiennictwie dominuje pogląd, że granica ustalona według stanu prawnego powinna spełniać dwa warunki [Łuczyński 2008]:

- 1) jednoznaczne określenie przebiegu w dokumentacji geodezyjnej (powstałej w wyniku jednej z następujących prac: rozgraniczenia nieruchomości, podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości oraz scalenia gruntów);
- 2) zatwierdzenie w postępowaniu administracyjnym lub sądowym.

Warunki te decydują o spełnieniu kryteriów spójności przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek. Należy się jednak zastanowić, czy zawsze dokumentacja techniczna granic ustalonych według stanu prawnego umożliwia jednoznaczne odtworzenie pierwotnego położenia punktów i linii granicznych. Przykładem ilustrującym ten problem są granice nieruchomości nabytych w trybie uwłaszczenia na mocy przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych [1971]. Zdaniem Durzyńskiej [2007] „granice tych nieruchomości są granicami prawnymi, ale z uwzględnieniem zastrzeżenia, że jedynie miarodajne dla wyniku postępowania jest ustalenie faktycznych granic spornych nieruchomości w dacie 4 listopada 1971 r.”. Jak wskazują doświadczenia praktyczne [Łuczyński 2008], nie wszystkie granice ustalone w tym trybie spełniają kryteria podprzestrzeni technologicznej. Dowodzi to, że dwie podprzestrzenie granic działek – technologiczna i prawna mogą istnieć niezależnie od siebie, co wskazuje na istotne niespójności przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek ujawnianych w katastrze nieruchomości.

## ZASADY WZNAWIANIA ZNAKÓW GRANICZNYCH

Geodeta wykonujący pomiary granic działek ewidencyjnych oraz granic nieruchomości może spotkać się z następującymi sytuacjami:

- 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 zawarte w operacie ewidencyjnym dane nie są wiarygodne, albo nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym.

Przypadek pierwszy nie wymaga szerszego komentarza, gdyż granica jest jednoznacznie ustalona i utrwalona na gruncie znakami granicznymi. Geodeta wykonuje wtedy pozostałe pomiary związane z realizowaną pracą, a wykonane czynności opisuje w sprawozdaniu technicznym. W pierwszej kolejności omówiony zostanie przypadek drugi, związany ze wznawianiem znaków granicznych, a następnie – trzeci.

Wznawieniu znaków granicznych, zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym [1989] mogą podlegać punkty graniczne ustalone zarówno według stanu prawnego,

jak również punkty ustalone do celów ewidencji gruntów i budynków. Warunkiem wznowienia jest istnienie dokumentacji pozwalającej na określenie pierwotnego położenia znaków na gruncie. Według Durzyńskiej [2009] granica raz ustalona według stanu prawnego wiąże właścicieli sąsiednich nieruchomości i tworzy stan prawny tych granic. W przypadku gdyby strony zakwestionowały wznowione w tym trybie znaki graniczne (w przypadku zaistnienia sporu), mają prawo zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.

Geodeta wykonując pracę wznowienia znaków granicznych, pozyskuje niezbędne dane dotyczące osnowy geodezyjnej, analizuje dokumentację określającą stan prawny nieruchomości oraz położenie punktów i linii granicznych. O czynnościach wznowienia znaków granicznych na gruncie zawiadamia zainteresowane strony (właścicieli, użytkowników wieczystych oraz posiadaczy samoistnych nieruchomości sąsiednich), przestrzegając ścisłych reguł i terminów związanych z doręczeniem zawiadomień. Zawiadomienia o czynnościach wznowienia granic doręcza się stronom za zwrotnym poświadczeniem odbioru, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. Nieusprawiedliwione niestawienie się strony nie wstrzymuje czynności, jednak w przypadku usprawiedliwienia geodeta wstrzymuje czynności do czasu, aż nie będzie przeszkody lub wyznaczenia pełnomocnika – jednak nie dłużej niż na okres jednego miesiąca. Z czynności wznowienia znaków granicznych geodeta sporządza protokół. Protokół wznowienia znaków granicznych nie tworzy nowego stanu prawnego, lecz potwierdza czynności odtworzenia na gruncie położenia punktów i linii granicznych oraz ich utrwalenia znakami granicznymi (na podstawie dokumentacji powstałej w przeszłości).

Warunkiem dokonania wznowienia znaków granicznych jest jednoznaczność wyznaczenia ich położenia, która według Felcenlobena [2008] oznacza odtworzenie pierwotnego położenia znaków granicznych z określoną dokładnością: „wznowienie znaków granicznych nie może nastąpić w sytuacji, kiedy geodeta dysponuje wyłącznie niejednoznaczными danymi, za które uznać można np. miary pozyskane metodami graficznymi”. Zasady określania dokładności położenia punktów granicznych normują przepisy w postaci instrukcji i wytycznych technicznych. Instrukcje techniczne wymienione

w rozporządzeniu w sprawie standardów technicznych [1999] stanowią przepisy prawnie obowiązujące w Polsce – standardy techniczne. Pozostałe instrukcje techniczne stanowią wytyczne zalecone przez Głównego Geodetę Kraju.

Standard – Instrukcja techniczna O-1. Ogólne zasady wykonywania prac geodezyjnych [1988] ustala zasady jednolitości prac geodezyjnych, które stanowią:

- jednolity system miar,
- jednolite systemy odniesienia wyników pomiarów,
- określona przepisami treść, dokładność i forma opracowań.

Zgodnie ze standardem technicznym – instrukcją [1983] 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.

Standardy techniczne nie określają, kiedy istniejące dane należy uznać za niejednoznaczne. Zasady określania wiarygodności dokumentacji zostały podane w wytycznych Głównego Geodety Kraju w postaci instrukcji technicznej G-5 [2003]: „dane dotyczące przebiegu granic, zawarte w dokumentacji przyjętej do zasobu, uznaje się za niewiarygodne, jeżeli:

- ich analiza wskazuje, że zostały określone na podstawie pomiarów wykonanych nierzetelnie lub z niewystarczającą dokładnością;
- określają przebieg granic w sposób odmienny niż inne wiarygodne dokumenty, przechowywane w szczególności w zbiorach ksiąg wieczystych, archiwach państwowych lub przez właścicieli nieruchomości;
- określają przebieg granic w sposób niezgodny z trwałym i niezmiennym stanem na gruncie, uznawanym przez zainteresowanych za stan prawny;
- wyrażone zostały w lokalnym układzie odniesienia, a brak jest punktów łącznych umożliwiających konwersję tego układu lokalnego do układu państwowego.

Podstawą do stwierdzenia poziomu dokładności współrzędnych punktów granicznych z istniejącej dokumentacji jest porównanie współrzędnych tych punktów ze współrzędnymi określonymi na podstawie terenowego pomiaru kontrolnego. Za 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 ( $x_d$ ,  $y_d$ ) przyjmuje się wielkości:

- 1) dla granic stabilizowanych:  $D < 15$  cm,
  - 2) na terenach rolniczych o granicach niestabilizowanych:  $D < 25$  cm,
- przy czym:

$$D = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2} \quad (1)$$

gdzie:  $\Delta x = x_p - x_d$ ;  
 $\Delta y = y_p - y_d$ .

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:  $fl < 0,15$  m,
- dla granic nieutrwalonych na gruncie:  $fl < 0,30$  m.”

Zgodnie ze stanowiskiem Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, wyrażonym przez interpretację Radzio [GUGIK 2005] – czynności wznawienia znaku granicznego lub wyznaczenia punktu granicznego mają na celu odtworzenie na gruncie położenia tego znaku albo punktu na podstawie dokumentacji określającej jego pierwotne położenie. Punkt graniczny jest wyznaczony z należytą starannością, zgodnie z 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 oraz 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. W tym celu Radzio [GUGIK 2005] zaleca wykonywanie następujących działań:

- 1) „wykonanie pomiarów geodezyjnych umożliwiających ponowne wyrównanie osnowy pierwotnej w nawiązaniu do aktualnej osnowy podstawowej lub szczegółowej, a następnie ponowne obliczenie współrzędnych punktów wyznaczanych,

- 2) transformacja współrzędnych punktów wyznaczanych w oparciu o odpowiednią liczbę punktów łącznych, których współrzędne obliczone są zarówno na podstawie pomiarów pierwotnych, jak i pomiarów wykonanych w oparciu o osnowę aktualną, traktując układ współrzędnych pomiaru pierwotnego jako układ pierwotny, zaś układ współrzędnych, w którym określone są współrzędne osnowy aktualnej, jako układ wtórny”.

Dla uściślenia położenia wznawianego znaku lub wyznaczanego punktu Radzio [GUGIK 2005] zaleca wykorzystywanie wszelkich miar kontrolnych i opisów topograficznych zawartych na szkicach połowych pomiaru pierwotnego „po zakończeniu czynności związanych bezpośrednio ze wznowieniem znaków granicznych lub wyznaczeniem punktów granicznych w każdym przypadku powinien być wykonany pomiar tych punktów w oparciu o poziomą osnowę geodezyjną”.

Obliczone na podstawie nowego pomiaru współrzędne punktu granicznego ( $x_2$ ,  $y_2$ ) ujawnia się w bazie danych ewidencyjnych, w miejsce współrzędnych dotychczasowych ( $x_1$ ,  $y_1$ ), jeżeli  $|\Delta l| > 0,15$  m, przy czym:

$$\Delta l = \sqrt{\Delta x^2 + \Delta y^2} \quad (2)$$

gdzie:  $\Delta x = x_1 - x_2$ ,  
 $\Delta y = y_1 - y_2$ ”.

Radzio [GUGIK 2005] wskazuje, że dla prawidłowego wykonania czynności wznowienia znaku granicznego lub wyznaczenia punktu granicznego właściwy ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej powinien wydać wykonawcy tych prac:

- 1) „kopię dokumentu, z którego wynika, że wznawiany znak lub wyznaczany punkt został uprzednio ustalony;
- 2) dane dotyczące osnowy geodezyjnej wykorzystanej do pierwotnego osadzenia znaku granicznego lub określenia położenia punktu granicznego, tj.:
  - wykazy współrzędnych wraz z charakterystyką ich dokładności,
  - szkice i dzienniki zawierające dane obserwacyjne, w razie braku współrzędnych,
  - opisy topograficzne punktów tej osnowy;
- 3) szkice połowe i dzienniki obserwacji kątowych zawierające dane określające pierwotne położenie znaku lub punktu granicznego oraz innych elementów sytuacyjnych, które zachowały swoje pierwotne położenie, pomierzonych w oparciu o osnowę, o której mowa w pkt. 2;
- 4) wykazy współrzędnych punktów granicznych wyznaczanych i punktów sąsiednich, z informacją o danych źródłowych tych współrzędnych;
- 5) dane dotyczące obecnie istniejącej poziomej osnowy geodezyjnej, zgodnej z obowiązującymi standardami technicznymi, jeżeli jest to inna osnowa niż ta, o której mowa w pkt. 2”.

Warto zauważyć, że Radzio [GUGIK 2005] zaleca dla wszystkich punktów granicznych zasady dokładnościowe określone w instrukcji technicznej G-5 [2003] dla punktów stabilizowanych trwale. Jest to uzasadnione z uwagi na wykorzystywane współcześnie przez geodetów instrumenty i technologie zapewniające możliwości osiągnięcia wysokiej dokładności pomiarów (GPS, Total Station).

Należy podkreślić, że omawiane zasady dokładnościowe nie dotyczą bezpośrednio ustalania położenia punktów granicznych, gdyż położenie tych punktów na gruncie jest

określane w sposób bezbłędny (potwierdzają to właściciele i geodeta poprzez oświadczenia na odpowiednich protokołach), lecz stanowią o dokładności pomiaru oraz wtórnego odtworzenia położenia punktów granicznych w terenie względem osnowy geodezyjnej.

## **USTALANIE PRZEBIEGU GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH I GRANIC NIERUCHOMOŚCI**

Ustalenie przebiegu granic może nastąpić w dwóch trybach:

- 1) do celów ewidencji gruntów i budynków
- 2) w postępowaniu rozgraniczeniowym.

Ustalenie przebiegu granic do celów ewidencji gruntów i budynków [2001] wiąże się z wykonaniem terenowych pomiarów geodezyjnych lub fotogrametrycznych. Przed wykonaniem terenowych pomiarów punktów załamania granic należy dokonać analizy dokumentacji ujawnionej w operacie ewidencyjnym. Wyniki tej analizy stanowią podstawę do sporządzenia szkiców podstawowych, zawierających dane do ustalenia przebiegu granic wraz z informacjami o ich źródłach.

O czynnościach ustalenia przebiegu granic do celów ewidencji gruntów i budynków geodeta zawiadamia zainteresowane strony, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wznawianiu znaków granicznych. Należy podkreślić, że w tym trybie – ustalenie przebiegu granic następuje w oparciu o złożone do protokołu zgodne oświadczenia woli stron. Punkty graniczne oznacza się na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar, a trwała stabilizacja może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych. Spory graniczne nie wstrzymują czynności. W razie ich wystąpienia przebieg spornych granic działek ewidencyjnych wykazuje się na podstawie danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub wyników stanu posiadania na gruncie.

Zgodnie z instrukcją G-5 [2003]: „w trakcie ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych na gruncie, geodeta wykonuje następujące czynności:

- 1) sprawdza obecność i ustala tożsamości przybyłych na podstawie zawiadomienia osób;
- 2) przyjmuje pełnomocnictwa udzielone przez zainteresowanych;
- 3) zaznacza strony z wynikiem analiz, o których mowa w § 67 ust. 1 pkt. 1 Instrukcji (dotyczących ustalenia przebiegu granic nieruchomości, wykazanych na szkicach podstawowych, ustalenia stron oraz pisemnego zawiadomienia stron o czynnościach ustalenia przebiegu granic);
- 4) przeprowadza wywiad terenowy, w trakcie którego odszukuje i identyfikuje punkty osnowy geodezyjnej, znaki graniczne oraz szczegóły sytuacyjne, które mają znaczenie przy ustaleniu przebiegu granic, a także ustala, które znaki graniczne uległy przesunięciu lub zniszczeniu;
- 5) wznawia położenie zniszczonych i przesuniętych znaków granicznych oraz wyznacza na gruncie punkty graniczne, których położenie jest określone w odpowiednich dokumentach;
- 6) ustala, w oparciu o zgodne oświadczenia zainteresowanych, położenie punktów granicznych, których położenie nie zostało dotychczas wiarygodnie udokumentowane;

- 7) sporządza „protokół ustalenia przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków”, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 rozporządzenia;
- 8) dokonuje pomiaru (...) punktów granicznych (...) oraz punktów wyznaczających przebieg granic stanu posiadania, jeżeli granice te okazały się granicami spornymi;
- 9) utrwała wyniki pomiaru na szkicach polowych i w dziennikach pomiarowych”.

Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków [2001] określa listę atrybutów punktów załamania granic, stanowiących 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.”

Obowiązujący sposób określania atrybutów dotyczących źródeł danych o położeniu punktów granicznych świadczy o niespójnościach przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków [2001] wymienia osiem atrybutów, które nie uwzględniają, czy ustalony przebieg granic posiada status prawny. Atrybut 1 określa źródło w postaci pomiarów terenowych poprzedzonych ustaleniem przebiegu granic – nie uwzględnia jednak, że ustalenie to może nastąpić w dwóch trybach: do celów ewidencji gruntów i budynków oraz w trybie postępowania rozgraniczeniowego (kiedy ustalone granice otrzymują status prawny). Wątpliwości budzi również atrybut 5 dotyczący podziałów nieruchomości. Nie uwzględnia on kwestii, że w wyniku podziału nieruchomości jedynie nowe punkty graniczne, wynikające z projektowanego przebiegu wydzielanych granic, otrzymują status prawny. Statusu tego nie otrzymują bowiem punkty leżące na granicach nieruchomości przyjmowanych do podziału [Łuczyński 2008]. Praktyczne doświadczenia autora wskazują, że w ewidencji gruntów i budynków atrybut 5 przypisywany jest obu rodzajom punktów.

O niskich kryteriach technicznych danych dotyczących przebiegu granic działek ujawnianych w operacie ewidencyjnym wymownie świadczy treść przepisu dotyczącego wykonywania kompleksowej modernizacji ewidencji, która została założona przed wejściem w życie rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków [2001]. Akt ten dopuszcza bowiem wykazywanie w operacie ewidencyjnym przebiegu granic działek na podstawie istniejących materiałów i danych zasobu – nawet jeśli nie spełniają one wymagań obowiązujących standardów technicznych „ustalenia granic i pomiaru punktów załamania linii granicznych dokonuje się w trakcie kompleksowej modernizacji, jeżeli:

- 1) brak jest danych określających przebieg granic działek ewidencyjnych;
- 2) na podstawie istniejących materiałów, uzupełnionych pomiarem ograniczonej liczby punktów granicznych zidentyfikowanych w terenie i na mapie, 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”.

Przepisy rozporządzenia [2001], w stosunku do standardu technicznego [1983], dopuszczają:

- 1) 30-krotnie mniejszą dokładność określenia położenia punktów w obrębach wiejskich;
- 2) 6-krotnie mniejszą dokładność określenia położenia punktów w obrębach miejskich.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, należy odrzucić przepisy prawa geodezyjnego i kartograficznego [1989], które zezwalają na wznawianie i stabilizację trwałą wszystkich punktów granicznych wykazanych w ewidencji gruntów i budynków! Czynności te powinny być dozwolone wyłącznie w przypadku spełnienia warunku spójności przestrzeni technologiczno-prawnej.

Status prawny otrzymują granice nieruchomości ustalone w postępowaniu rozgraniczeniowym. W odróżnieniu od procesu ustalenia przebiegu granic do celów ewidencji gruntów i budynków jest to postępowanie administracyjne – wszczynane w drodze postanowienia – z urzędu lub na wniosek strony. Organem właściwym w sprawie rozgraniczania nieruchomości jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta, który upoważnia geodetę uprawnionego do czynności ustalenia przebiegu granic nieruchomości. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie rozgraniczania nieruchomości [1999] podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości stanowią dokumenty:

- 1) „stwierdzające stan prawny nieruchomości (odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia i ugody sądowe, ostateczne decyzje administracyjne),
- 2) określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości (dokumenty geodezyjne zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic oraz mapy i plany obejmujące granice albo inne elementy pozwalające na odtworzenie lub analizę przebiegu granic)”.

W postępowaniu administracyjnym geodeta ustala przebieg granic na podstawie hierarchicznie określonych kryteriów:

- 1) położenie znaków i śladów granicznych,
- 2) dokumentacja określająca położenie punktów i linii granicznych,
- 3) zgodne oświadczenia stron.

Możliwości rozstrzygnięcia postępowania rozgraniczającego ilustruje rysunek 1.

Na podstawie sporządzonej dokumentacji wydawana jest decyzja zatwierdzająca ustalone położenie granic nieruchomości. Jednak w przypadku sporu postępowanie administracyjne jest umarzone, a geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Jeżeli dojdzie do zawarcia ugody granicznej przed geodetą, to ma ona moc ugody sądowej. Jest to jedyny przypadek, kiedy geodeta, podpisując wraz ze stronami dokument, stanowi o prawnym zatwierdzeniu przebiegu granic działki. Świadczy to o wewnętrznej niespójności podprzestrzeni prawnej, kiedy położenie linii granicznych zatwierdzone wyłącznie decyzją lub orzeczeniem może być również zatwierdzone na podstawie dokumentu bez pieczęci urzędowych. W przypadku niezawarcia ugody przed geodetą przebieg granic jest ustalany oraz zatwierdzany orzeczeniem przez sąd.

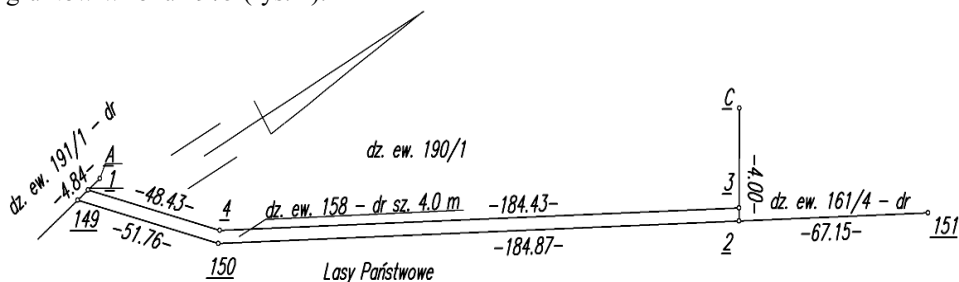


Rys. 1. Podprzestrzeń prawna postępowania rozgraniczającego (opracowanie własne)

Fig. 1. Legal area in delimitation of real estate (own study)

## BADANIA NA OBIEKTACH ZWIĄZANYCH ZE WZNAWIANIEM ZNAKÓW GRANICZNYCH ORAZ USTALANIEM PRZEBIEGU GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH I GRANIC NIERUCHOMOŚCI

Przykład wznawienia znaków granicznych przeprowadzonego w oparciu o osnovę geodezyjną, na podstawie której dokonano pomiaru pierwotnego („osnowa pierwotna”), stanowi praca wykonana w roku 2005 na obiekcie Sistrzeń. Przedmiotem wznawienia były granice działki ewidencyjnej nr 158 stanowiącej drogę gminną, które częściowo były utrwalone znakami granicznymi podczas prac związanych z założeniem ewidencji gruntów w roku 1975 (rys. 2).



Rys. 2. Obiekt badawczy Sistrzeń (opracowanie własne)

Fig. 2. Investigative object Sistrzeń (own study)

Dokumentację dotyczącą przebiegu granic stanowił operat techniczny, na podstawie którego założono ewidencję gruntów dla obrębu Sistrzeń w roku 1975 oraz operat jednostkowy z roku 1992. Analiza dokumentacji wskazywała, że punkty nr 149 i 150 zostały zastabilizowane słupami betonowymi z podcentrami w postaci butelek. Punkty graniczne nr 1, 2, 3, 4 nie zostały utrwalone znakami granicznymi. W wyniku prac terenowych odnaleziono i zidentyfikowano nienaruszone słupy betonowe stanowiące

znaki graniczne punktów nr 149 i 150. Oprócz punktów granicznych działki ewidencyjnej 158 odnaleziono i zidentyfikowano w terenie słupy betonowe stanowiące znaki graniczne punktów nr A i 151 – niezbędne do ustalenia pierwotnego położenia punktów nr 1 i 2.

Warto podkreślić, że punkty nr 149, 150 i 151 są punktami granicznymi Lasów Państwowych, które zostały rozgraniczone w trybie uproszczonym, na mocy dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa [1950]. Różnice trybu uproszczonego (stosowanego w przeszłości dla nieruchomości Skarbu Państwa) w stosunku do regulacji obowiązującego w latach 1946–1989 dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości [1946] polegały na tym, że:

- postępowanie przeprowadzała ta władza, pod której zarządem znajdowała się rozgraniczana nieruchomość;
- nie były wydawane decyzje administracyjne (ani o przystąpieniu do rozgraniczenia, ani o rozgraniczeniu).

Punkty nr 149, 150 i 151 zostały pomierzone w oparciu o osnowę w układzie „1965”. Sposób obliczenia współrzędnych punktów granicznych działki ewidencyjnej 158 przedstawia tabela 1.

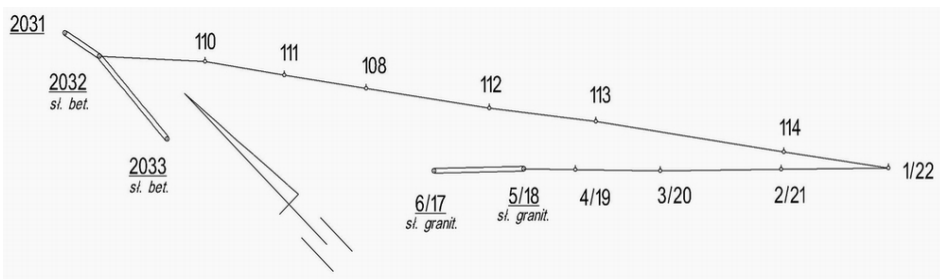
Tabela 1. Sposób obliczenia współrzędnych punktów granicznych  
Table 1. Method of account of coordinates of boundary's points

Nr punktu Point	Sposób obliczenia współrzędnych Method of account of coordinates
149, 150	Obliczenia na podstawie pomiaru biegunowego znaków granicznych Accounts on the basis of polar survey of boundaries marks
1	Obliczenie przecięcia prostej 149 – A prostą 149 – 150 z przesunięciem: - 4.00 m (szerokość drogi według ewidencji gruntów i budynków) Account of intersection lines 149 – A and 149 – 150 with displacement: - 4.00 m
2	Obliczenie współrzędnych punktu znajdującego się na prostej 150 – 151 na podstawie danych (miar bieżących) z operatu jednostkowego z 1992 r. Account of coordinates of point on the line 150 – 151 on the basis of data from division of a real estate documentation
3	Obliczenie przecięcia prostej 2 – C prostą 2 – 150 z przesunięciem + 4.00 m Account of intersection lines 2 – C and 2 – 150 with displacement + 4.00 m
4	Obliczenie przecięcia prostej 149 – 150 z przesunięciem: - 4,00 prostą 150 – 2 z przesunięciem: - 4,00 Account of intersection line 149 – 150 with displacement: - 4.00 and line 150 – 2 with displacement: - 4.00

Technologię postępowania, kiedy nie ma możliwości bezpośredniego wykorzystania „osnowy pierwotnej” ilustrują prace wykonane na obiektach Bieniewiec oraz Jadwisin. Wznowienia znaków granicznych nastąpiły na podstawie dokumentacji operatów ewidencyjnych (granice nie były ustalone według stanu prawnego) i stanowiły etapy czynności przyjęcia granic do podziałów nieruchomości [Łuczyński 2008].

Obiekt Bieniewiec stanowi przykład wykonania pomiarów geodezyjnych umożliwiających ponowne wyrównanie osnowy pierwotnej w nawiązaniu do aktualnej osnowy szczegółowej, a następnie ponownego obliczenia współrzędnych punktów wyznaczanych. W wyniku wyrównania „osnowy pierwotnej” (rys. 3), której punkty nawiązania zostały pomierzone w państwowym układzie odniesienia, otrzymano następujące odchyłki ciągu (obustronnie nawiązanego kątowo i liniowo, o długości 2 593 m):

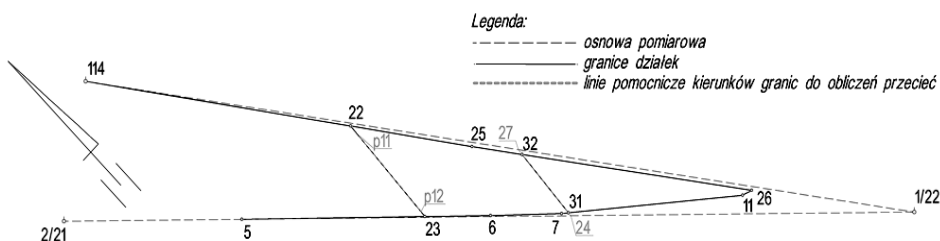
- odchyłka kątowa  $f_k = -0.0012$  grad (odchyłka dopuszczalna:  $f_{kmax} = 0,0312$  grad);
- odchyłka liniowa  $f_l = 0.316$  m (odchyłka dopuszczalna:  $f_{lmax} = 0.498$  m).
- odchyłki:  $f_x = 0.284$  m,  $f_y = 0.139$  m.



Rys. 3. Obiekt badawczy Bieniewicz (opracowanie własne)

Fig. 3. Investigative object Bieniewicz (own study)

Na podstawie wznowionej „osnowy pierwotnej” odtworzono na gruncie pierwotne położenie punktów granicznych (rys. 4), określając współrzędne w układzie „1965”, według sposobu podanego w tabeli 2.



Rys. 4. Obiekt badawczy Bieniewicz (opracowanie własne)

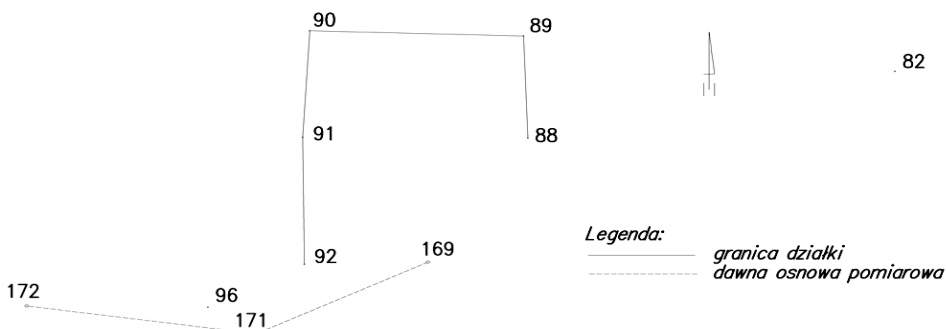
Fig. 4. Investigative object Bieniewicz (own study)

Tabela 2. Sposób obliczenia współrzędnych punktów granicznych

Table 2. Method of account of coordinates of boundary's points

Nr punktu Point	Sposób obliczenia współrzędnych Method of account of coordinates
5, 6, 7, 11, 24	Domiary prostokątne z prostej 2/21 – 1/22 Offsets on the base: 2/21 – 1/22
25, 27, 26	Domiary prostokątne z prostej 114 – 1/22 Offsets on the base: 114 – 1/22
31	Przecięcie prostej 24 – 27 prostą 7 – 11 Intersection lines 24 – 27 and 7 - 11
32	Przecięcie prostej 24 – 27 prostą 25 – 26 Intersection lines 24 – 27 and 25 – 26
22	Przecięcie prostej p11 – p12 (punkty z operatu podziałowego) prostą 114–25 Intersection line p11 – p12 (data from division of a real estate documentation) and line 114 – 25
23	Przecięcie prostej p12 – p12 prostą 5 – 6 Intersection lines p12 – p12 and 5 – 6

Przykład wykorzystania transformacji współrzędnych w sytuacji braku danych liniowych i kątowych umożliwiających wyrównanie osnowy pierwotnej w obowiązującym układzie stanowi obiekt Jadwisin (rys. 5).



Rys. 5. Obiekt badawczy Jadwisin (opracowanie własne)

Fig. 5. Investigative object Jadwisin (own study)

Do wznowienia odcinków granic działki oznaczonych punktami 88 – 89 – 90 – 91 wykorzystano operat ewidencji gruntów obrębu Jadwisin oraz jednostkową mapę podziałową z roku 1996. Czynności geodezyjne prowadzące do ustalenia współrzędnych granic działki w obowiązującym lokalnym układzie współrzędnych „1975”:

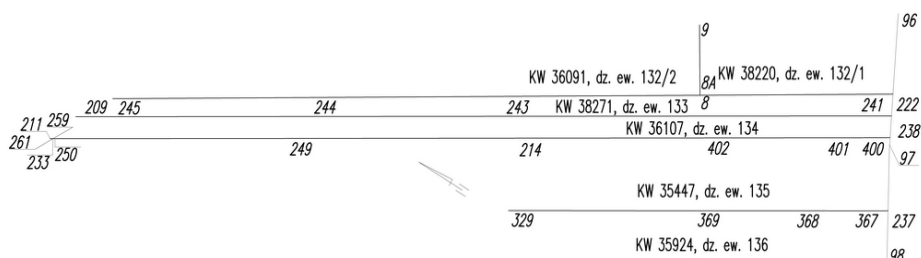
- 1) odnalezienie oraz wznowienie na podstawie odkrytych podcentrów (rurek drenarskich) punktów nr 169, 171, 172 (punkty osnowy pomiarowej z 1960 r. w układzie „Borowa Góra”);
- 2) pomiar w obowiązującym lokalnym układzie współrzędnych „1975” jednoznacznie zinterpretowanych narożników budynków stanowiących punkty nr 92, 96, będące punktami granicznymi działki;
- 3) transformacja szukaných punktów granicznych działki nr 88, 89, 90, 91, których współrzędne zostały określone w układzie „Borowa Góra”, do układu „1975”, wykorzystując jako punkty łączne punkty pomierzonej osnowy ewidencyjnej nr 169, 171, 172, punkty graniczne nr 92, 96 oraz punkt nr 82 z wykazu współrzędnych punktów załamania wsi Jadwisin.

W wyniku transformacji punktów określonych w układzie „Borowa Góra” (układ pierwotny) do układu „1975” (układ wtórny) otrzymano następujące błędy:  $m_x = 0.08$  m,  $m_y = 0.13$  m.

W trakcie czynności wykonanych na obiektach Bieniewiec, Jadwisin i Sierzeń wyznaczono oraz w niektórych przypadkach – utrwalono w sposób trwały na gruncie punkty graniczne, które pierwotnie nie były stabilizowane. Zdarza się, że otrzymane w wyniku wyrównania lub transformacji błędy przekraczają dopuszczalne przez współczesne przepisy dokładności. W omawianych przypadkach wykorzystana dokumentacja spełnia jednak warunek jednoznaczności, gdyż przeprowadzone operacje mające na celu odtworzenie punktów granicznych opierają się na określonych w dokumentacji dowodowej danych analitycznych. Punkty wyznaczone na gruncie zostały pomierzone przy spełnieniu współczesnych warunków dokładnościowych w oparciu o punkty osnowy poziomej w układach współrzędnych, zgodnie z wymaganiami ośrodków dokumentacji. Należy podkreślić, że wznowione w tym trybie granice (ustalone pierwotnie do celów ewidencji gruntów i budynków) nie otrzymują statusu granic ustalonych według stanu

prawnego, gdyż nigdy takiego statusu nie posiadały, a wznowienie granic stanowi czynność techniczną potwierdzającą stan wynikający z istniejącej dokumentacji.

Przykład ustalenia przebiegu granic nieruchomości w postępowaniu rozgraniczeniowym stanowi obiekt Miączyn (rys. 6).



Rys. 6. Obiekt badawczy Miączyn (opracowanie własne)

Fig. 6. Investigative object Miączyn (own study)

Ustaleniu przebiegu granic podlegały trzy odcinki linii granicznych: 237-367-368-369-329; 238-400-401-402-214-249-250-233; 222-241-8a-243-244-245-209. Ustalenie przebiegu granic polegało na wykonaniu hierarchicznie określonych czynności:

- 1 – odszukanie znaków granicznych – bez rezultatu; pomiar śladów granicznych – pomiar punktów nr 259, 261, 329, 368;
- 2 – odtworzenie położenia linii granicznych na podstawie dokumentów określających przebieg granic:
  - punkty: 8, 9 – z operatu podziałowego (kierunek linii granicznej wynikający z linii podziałowej),
  - punkty 222, 209, 211, 214 – obliczenia na podstawie szkicu z operatu ewidencji gruntów;
  - punkty 96, 97, 98 – z transformacji współrzędnych;
- 3 – punkty, których położenia nie można było ustalić na podstawie śladów i znaków granicznych oraz dokumentacji określającej położenie punktów granicznych – na podstawie oświadczeń stron (podpisy w protokole granicznym).

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono niespójności przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek:

- 1) polskie prawo geodezyjne i kartograficzne tworzy dualizm sposobów ustalania przebiegu granic działek:
  - a) ustalanie przebiegu granic do celów ewidencji gruntów i budynków (nie skutkujące prawnym zatwierdzeniem ustalonego położenia punktów i linii granicznych);
  - b) ustalanie przebiegu granic według stanu prawnego w postępowaniu rozgraniczeniowym;
- 2) przepisy prawne nie określają jednoznacznych zasad ustalania przebiegu granic według stanu prawnego;

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

Analiza niespójności przestrzeni technologiczno-prawnej granic działek ujawnianych w katastrze nieruchomości może służyć opracowaniu jednoznacznej metody ustalania przebiegu granic działek, spełniającej warunki spójności przedmiotowej przestrzeni.

Granice działek ujawnianych w katastrze nieruchomości, spełniające kryteria dokładnościowe oraz prawne (zachowujące spójność przestrzeni technologiczno-prawnej), mogłyby w przyszłości zostać objęte rękojmią wiary publicznej stanowiącą gwarancję prawnej ochrony tych granic. Wzorcowym przykładem takiego rozwiązania jest system stosowany w katastrze austriackim [Łuczyński 2009b].

## PIŚMIENNICTWO

- Dekret z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 53, poz. 298 i Nr 70, poz. 382 z 1946 r., przepis nieobowiązujący).
- Dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. Nr 44, poz. 398 z 1950 r., przepis nieobowiązujący).
- Durzyńska M., 2007. Cykl orzecznictwa. Uwłaszczenie. Cz. II, Przegląd Geodezyjny Nr 2.
- Durzyńska M., 2009. Rozgraniczenie i podział nieruchomości. Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa.
- Felcenloben D., 2008. „Rozgraniczanie nieruchomości”, Wydawnictwo Gall, Katowice.
- GUGIK – Radzio W., Wznawianie znaków granicznych i wyznaczanie punktów granicznych w trybie art. 39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne”, Biuletyn Informacyjny Głównego Geodety Kraju Nr 6, 2005; [http://www.gugik.gov.pl/gugik/w\\_pages/w\\_law\\_info.php?loc=6&cat=&law=42](http://www.gugik.gov.pl/gugik/w_pages/w_law_info.php?loc=6&cat=&law=42).
- 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., 2008. Granice działek w postępowaniu podziału nieruchomości. Przegląd Geodezyjny Nr 5.
- Łuczyński R., 2009. Granice działek w ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru nieruchomości. Przegląd Geodezyjny Nr 2.
- Łuczyński R., 2009. Problematyka spójności przestrzeni technologiczno-prawnej w katastrach austriackim, czeskim i holenderskim. Przegląd Geodezyjny Nr 7.
- 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 (Dz. U. z 1999 r. Nr 30, poz. 297).
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. z 1999 r. Nr 45, poz. 453).
- 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).
- Ustawa z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm., przepis nieobowiązujący).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 1989 r. Nr 30, poz. 163 z późn. zm.).

## TECHNOLOGICAL AND LEGAL ASPECTS OF MARKING OUT AND DELIMITATION OF BORDERS OF LANDS PARCELS

**Abstract.** This article presents technological and legal aspects of geodesic works related with renewing, marking out of landmarks and establishing borders of lands parcels. In this dissertation were discussed individual cases related with measurement of boundaries and actions that geodesist executes, depending on condition of landmarks and existing geodesic-legal documentation.

First case is related with situation when landmarks are not displaced, confirmed by demarcation of boundaries, which was established according to judicial decision or for cadastre purposes. Second case is connected with situation when landmarks were moved, damaged or destroyed although all documentation exists, so can be used to renew them. Third case is related with lack of proper documentation, which reveals delimitation of boundaries in land records or those data are not credible or do not meet the requirements of technological standards. In this sort of situation is necessary to delineate boundaries of lands parcels. Delimitation of boundaries can be made in two procedures – delimitation for lands and properties for cadastre purposes and demarcation of boundaries by judicial decision.

An assessment of the actual situation is based on technical regulations and on real geodesic works. In order to eliminate incoherence of technologically – legal area of borders of land parcels – which are result of lack of proper distinguish of boundaries locations for purposes of cadastre from boundaries demarcations established by judicial decision – propositions of changes in existing regulations are also indicated.

**Key words:** technologically-legal area of borders of land parcels, boundary point, boundary line, boundary reestablishment, delimitation of real estate

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 30.09.2009

Do cytowania – For citation: Łuczyński R., 2009. Technologiczne i prawne aspekty wznawiania oraz ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych. *Acta Sci. Pol. Geod. Descr. Terr.*, 8(3), 23–38.