

Rajmund Hudzik, Ryszard Hycner

Ocena przydatności dokumentacji źródłowej byłego katastru pruskiego dla potrzeb ustalenia granic nieruchomości

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 32, 27-49

2009

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Rajmund Hudzik
Ryszard Hycner

OCENA PRZYDATNOŚCI DOKUMENTACJI ŹRÓDŁOWEJ BYŁEGO KATASTRU PRUSKIEGO DLA POTRZEB USTALENIA GRANIC NIERUCHOMOŚCI

1. Wstęp

Dokumentacja źródłowa byłego katastru pruskiego oprócz wartości czysto geodezyjnej, posiada również walory wyraźnie ręcznych prac artystycznych. Gdy do tego doda się jeszcze ich znakomitą kolorystykę, dbałość o najmniejsze szczegóły, a nawet gatunek papieru ze znakami firm, które go wytwarzały można się nimi wręcz zachwycić i niemalże poczuć powiew historii.

Dzisiaj wiemy że materiały te nie stanowią tylko eksponatów muzealnych, lecz posłużyły jako podwaliny pod budowę współczesnej ewidencji gruntów. Podwaliny tak solidne, że ewidencja gruntów zakładana w Polsce w okresie powojennym była wzorowana właśnie na katastrze pruskim.

Z tego też powodu w niniejszym artykule starano się przybliżyć ogólne zasady funkcjonowania katastru pruskiego, pokazać dokładność z jaką go budowano, a przede wszystkim przedstawić możliwości wykorzystania jego materiałów źródłowych podczas wykonywania wybranych współczesnych prac geodezyjnych.

2. Dokumentacja źródłowa byłego katastru pruskiego

Zakładanie katastru pruskiego wiązało się z pozyskaniem informacji, które powinien obejmować kataster. Ze względu jednak na ograniczenie czasowe do jego tworzenia postanowiono wykorzystać wszystkie istniejące zasoby danych gromadzone przez władze, instytucje, czy wreszcie osoby prywatne. Dlatego też nałożono obowiązek oddania do dyspozycji tworzącego się katastru wszystkich

rodzajów map, będących w posiadaniu władz, instytucji kredytowych, gmin i osób prywatnych. Wykorzystano tu między innymi:

- mapy separacyjne, pochodzące ze scalenia względnie komasacji gruntów, wykonanej na początku XIX wieku dla podziału wspólnot i zniesienia serwitutów, które to prace wywołane zostały koniecznością uregulowania stosunków między dworem a wsią, oraz pozostawały w związku z uwłaszczeniem chłopów,
- mapy sporządzone dla potrzeb domen i lasów państwowych oraz spółek melioracyjnych, jak również cały szereg innych map sporządzonych dla różnych potrzeb państwowych, samorządowych i prywatnych.

Z zebranych map sporządzano kopie, porównywano je w terenie i uzgadniano z rzeczywistym stanem na gruncie. Zebrany w ten sposób materiał obejmował około 85% ogólnego obszaru Prus. Dla pozostałej części kraju wykonane zostały nowe pomiary.

Ponieważ celem wykonywanych pomiarów było sporządzenie mapy dla celów ściśle podatkowych, ograniczono je ze względu na brak czasu, tylko do gruntów podlegających opodatkowaniu. Pominięto zatem podwórza i przynależne do nich ogródki domowe, jako użytki bez czystego dochodu i nie podlegające wobec tego podatkowi gruntowemu. W ten sposób powstały zwane niepodzielonymi podwórzami, które można było spotkać jeszcze nie tak dawno w operacie ewidencji gruntów. Są to tzw. „białe plamy” na mapach z lat 60-tych XIX wieku, zwykle o jednym numerze parceli obejmujące kompleks zabudowań miasta lub wsi.

Pierwotne mapy katastralne sporządzono w różnych skalach. Wiele do życzzenia pozostawia ich dokładność. Są to pojedyncze mapy bez jednolitej osnowy pomiarowej.

Należy jednak zauważyć, że z biegiem lat dużo pierwotnych map zostało odnowionych względnie poprawionych na skutek nowych pomiarów, wykonanych w oparciu o zakładaną osnowę geodezyjną.

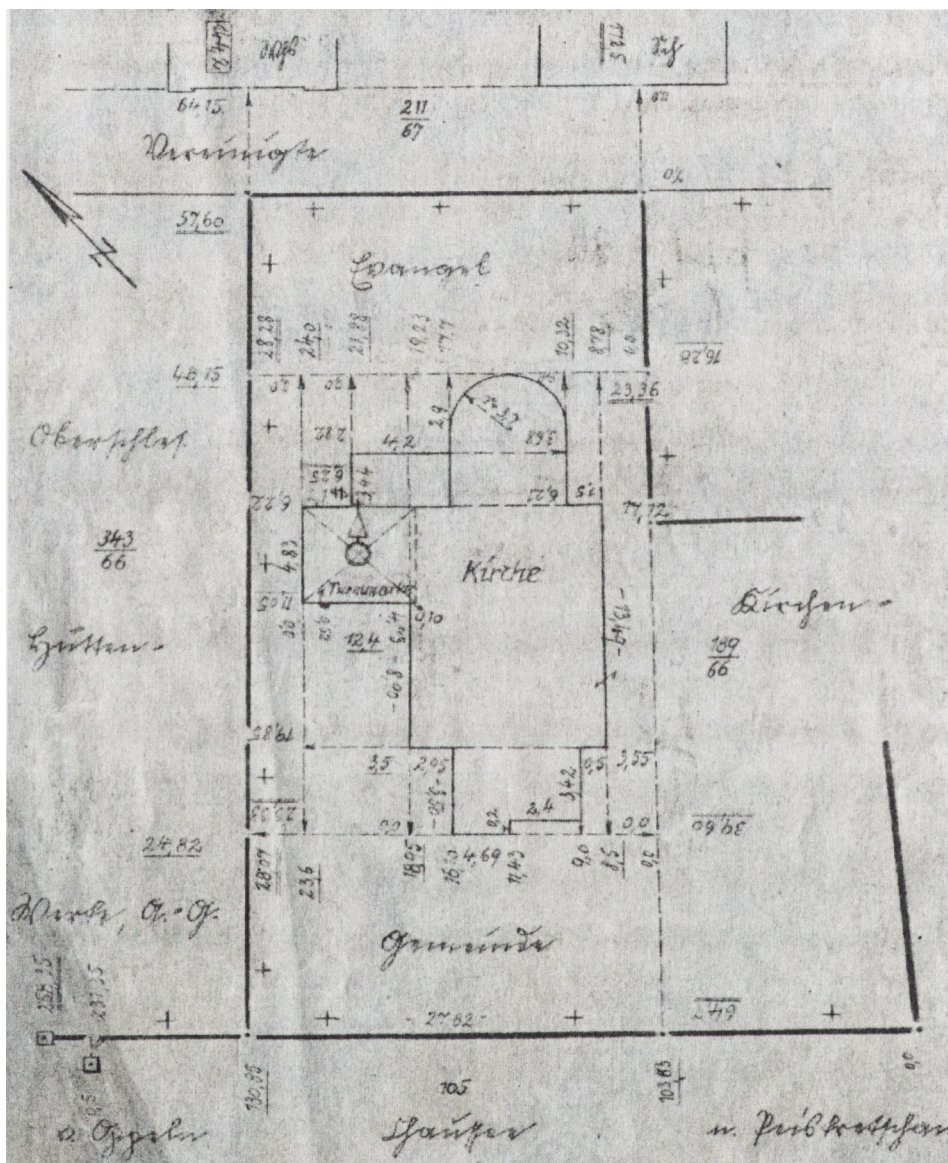
2.1.Osnowa

O ile w początkowym okresie funkcjonowania katastru pruskiego osnowa geodezyjna to głównie związki liniowe bądź proste układy lokalne, to w następnych latach przybierała ona bardziej zaawansowaną

postać. Prawdziwym przełomem w tym zakresie było wydanie szeregu instrukcji katastralnych które oprócz innowacyjnych zasad wykonywania pomiarów uzupełniających i ich ujawniania w katastrze wprowadziły zasady, że podstawą pomiaru była stabilizowana na gruncie osnowa pomiarowa.

Podczas wykonywania nowych pomiarów dla potrzeb katastru dotyczących całych obrębów, lub dużych obszarów zwykle o powierzchni ponad 100 ha, przepisy instrukcji katastralnych nakładały na wykonawców obowiązek ich nawiązania do sieci triangulacyjnej, a w razie potrzeby zagęszczania oraz założenia osnowy geodezyjnych dla zdjęcia szczegółów.

Wykonane w oparciu o taką osnowę pomiary gwarantowały, że granice parcel były należycie ustalone i utrwalone, a ich powierzchnie zostały obliczone w oparciu o dane analityczne. Tak więc granice te były granicami prawnymi. Przepisy zawarte w tak napisanych instrukcjach świadczą również o tym jak dużą wagę przywiązywano do wszystkich zagadnień związanych z ustaleniem granic nieruchomości. Najlepszym potwierdzeniem tego stwierdzenia jest zamieszczony poniżej opis topograficzny punktu osnowy wyższej klasy, którego najbardziej wyeksponowanym elementem są granice. (rys.1).



Rys. 1 Część graficzna opisu topograficznego punktu osnowy geodezyjnej wraz z granicami parcel

2.2. Rodzaje dokumentacji

Operat katastralny zawierał :

- część kartograficzną (mapy tzw. operat mapowy),
- część opisową (księgi i akta, tzw. operat pisarski).

Całość operatu mapowego stanowią trzy rodzaje map :

- mapy pierwotne i pierworisy katastralne,
- mapy katastralne – czystorysy,
- mapy uzupełniające.

Mapy te przedstawiały obraz położenia i kształt granic własnościowych, granic kultur i bonitacji oraz położenia budynków. Nie wykazywały natomiast rzeźby terenu oraz jego uzbrojenia.

Mapy pierwotne i pierworisy katastralne zwane często oryginalnymi, są mapami sporządzonymi w latach 1861-1865 w celu założenia katastru. Map tych zasadniczo nie uzupełnia się o zachodzące zmiany, przez co przedstawiają stan pierwotny, czyli stan z czasu ich sporządzenia.

Mapy katastralne tzw. czystorysy są to szpilkowane kopie map pierwotnych, które podlegały bieżącej aktualizacji, przy czym wszelkie uzupełnienia wkreśla się czerwonym tuszem.

Do uzupełnienia map ewidencyjnych, a w razie potrzeby także map pierwotnych służyły **mapy uzupełniające**. Są to szpilkowane odrisy map katastralnych, potrzebne do wprowadzenia w operacie katastralnym zmian co do kształtu parceli wynikłych na skutek podziału, regulacji granic, łączenia parcel itd. Odrisy po wkreśleniu na nie zmian w kolorze czerwonym, stanowią część składową operatu pomiarowego, a po ostatecznym przyjęciu wyników pomiarowych do operatu katastralnego są dokumentami. Od chwili przyjęcia operatu do katastru, odrisy noszą nazwę map uzupełniających.

Natomiast operat pisarski składał się z następujących ksiąg :

- księgi parcel,
- matrykuły podatku gruntowego,
- wykazu artykułów,
- alfabetycznego spisu właścicieli,

- księgi podatku budynkowego,
- spisu numerów hipotecznych.

Księga parcel składa się z jednego lub kilku oprawionych tomów dla każdej jednostki katastralnej. Jest to rodzaj skorowidza, na podstawie którego można określić artykuł matrykuły. Ponadto zawiera informacje odnośnie właściciela, położenie, rodzaj uprawy, klasę, powierzchnię i czysty dochód każdej poszczególnej parceli.



Rys. 2 Przykład wykorzystania koloru czerwonego w celu wyeksponowania ksiąg parcel

Dla zewnętrznego odróżnienia księgi parcel od matrykuły, przechowywanych zwykle w jednej szafie, na grzbiecie księgi parcel umieszczano nalepkę koloru czerwonego z napisem numeru jednostki administracyjnej powiatu, numeru jednostki katastralnej (obrębu), wraz z oznaczeniem numeru urzędu katastralnego (rys.2).

Matrykuła stanowi wykaz gruntów dla poszczególnych posiadłości, uporządkowanych według rosnącej numeracji artykułów (rys.3).

Artykuł matrykuły jest to numer kolejny w matrykule pod którym wpisane zostały parcele położone w jednym obrębie, należące do tego samego właściciela i zapisane w księdze wieczystej pod odrębnym numerem hipotecznym

W nagłówku matrykuły pod numerem artykułu zapisywany był tom i numer księgi wieczystej. Obok zaś wpisywano nazwisko, imię, zawód i miejsce zamieszkania właściciela.

Genf. Grundb. des. Eigen. Nr. 47 46 23 99

Wittel Nr. 179

1888 *Landschaftsgesellschaft* *Prömmersheim* *Erwerb des Landes*

in Lfd. Lfd., geb. Rendle

Bestimmung nach dem Grundb. 42 - 44

Band Nr. Blatt 440

Jahrgang des Grundb.	Bemerkung.	Nummer des Grundb.	Messung nach dem Grundb.	Beschreibung der Lage u. i. w.	Kulturart.	Sticht.	Flächeninhalt.	Nennwert.	Jahresbetrag der Grundsteuer.	Nachweisung der Fortschreibungen				
										für das Jahr	abgeschrieben	für das Jahr	zu dem Stand	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1863	<i>Prömmersheim</i>	928		<i>L.</i>	<i>L.</i>		12 20	50		15 96	55	1933	157	
							12 20	50						157
							18 03/4	1 20/10						
							1933							
1877		4 235			<i>L.</i>	8	76 60	120				1908	20	
1893		238		<i>Reidig</i>	<i>L.</i>	7	10 26	24					22	
		784			<i>L.</i>	8	57 70	15					22	
1875		3 391		<i>Landschaft</i>	<i>L.</i>	9	12 25						22	
		310											22	
1914		461		<i>Lfd.</i>	<i>L.</i>	1	40 66	01					22	
		347											22	
1877		4 227		<i>aus glattem</i>	<i>L.</i>	8	12 40	24					277	
		44											277	
		226		<i>Lfd.</i>	<i>L.</i>	7	11 20	22					277	
		14											277	
1899		117		<i>aus Schwanenitz</i>	<i>Lfd.</i>	11	98						277	
		13											277	
		199		<i>aus gl. Kofelort</i>	<i>L.</i>	8	12 27	16					277	
		13											277	
		200		<i>Lfd.</i>	<i>Lfd.</i>	11	74						277	
		13											277	
		431		<i>aus glattem</i>	<i>L.</i>	8	12 26	27					277	
		13											277	
		422		<i>aus glattem auf Kofelort</i>	<i>Lfd.</i>	11	01 08						98	
		13											98	
		262		<i>aus glattem</i>	<i>L.</i>	8	57						98	
		12											98	
		282		<i>Lfd.</i>	<i>L.</i>	8	11 78	27					98	
		12											98	
							1918	10	2 12 57	166				
								3	02 95					

Formular Nr. 58. Einlage

Rys. 3 Fragment matrykuły podatku gruntowego, dokumentu stanowiącego część opisową operatu dawnego katastru pruskiego

Pod nagłówkiem wpisane są numery poszczególnych parcel, oraz informacje o nich obejmujące: rocznik powstania parceli, nazwę obrębu, numer karty mapy, położenie, rodzaj uprawy, klasę, powierzchnię, wysokość czystego dochodu, wysokość podatku gruntowego, oraz informacje dotyczące przypisów i odpisów.



Rys. 4 Część zbioru matrykuł oznaczona kolorem zielonym

Grzbiety matrykuł oznaczone są nalepkami koloru zielonego z wpisanym numerem jednostki administracyjnej powiatu, obrębu i tomu (rys.4).

Wykaz artykułów, znajdujący się zwykle na początku pierwszego tomu księgi parcel jest swego rodzaju jej skorowidzem. Zawiera on w odpowiednich rubrykach :

- numery artykułów,
- numery księgi wieczystej,
- nazwisko i imię,
- zawód i miejsce zamieszkania właściciela.

W dużych obrębach o licznej ilości właścicieli gruntów, wykaz artykułów opracowany jest w osobny tom i nosi na grzbiecie, dla zewnętrznego odróżnienia go od innych ksiąg, żółtą nalepkę z napisem numeru obrębu

Alfabetyczny spis właścicieli służył do odnalezienia parcel w matrykule i księdze zabudowań poszczególnych właścicieli. Ułożony w kolejności alfabetycznej znacznie przyspieszał dostęp do szukanych informacji w operacie katastralnym. Jest zwykle wszyty na początku pierwszego tomu matrykuły.

Księga podatku budynkowego stanowi wykaz obejmujący wszystkie zabudowania mieszkalne, gospodarcze i przemysłowe w danym obrębie, z szczegółowym określeniem budynków każdej posiadłości.

W szczególności księga ta zawiera informacje o rodzaju posiadłości (gospodarstwo, karczma, leśniczówka itd.), położeniu, numerze domu, numerze księgi wieczystej, nazwisko i imię, zawód i miejsce zamieszkania właściciela, numer artykułu, numer karty mapy i parceli oraz powierzchnię przynależnego podwórza i ogródka, a co najistotniejsze rodzaj budynku, oraz wartość użytkową i podatek budynkowy dla poszczególnych budynków. Noszą one nalepkę koloru niebieskiego.

Spis numerów hipotecznych służy do szybkiego odnalezienia danej posiadłości w matrykule lub księdze zabudowań, gdyż oprócz numerów hipotecznych zawiera on również przynależne artykuły i numery ksiąg zabudowań. Pojęciem posiadłość określano obszar gruntu, składający się z jednej lub kilku parcel, należący do jednego właściciela, położony w całości na terenie jednej gminy.

2.3. Aktualizacja operatu ewidencyjnego

Operat katastralny, aby mógł spełniać swoje zadanie musiał być na bieżąco aktualizowany o wszystkie zmiany dotyczące stanu posiadania, wysokości opodatkowania, przebiegu granic gmin, powiatów, województw, oraz usuwanych błędów rzeczowych.

Ponadto kataster, jakkolwiek bardzo dobrze spełniał swoje pierwotne zadanie jako operat podatkowy, to jednak dla zabezpieczenia prawa własności był niewystarczający. Należało pomyśleć zatem o podniesieniu jego dokładności zwłaszcza w zakresie podkładu mapowego. Jak już wspomniano pierwotne mapy zostały sporządzone bez jednolitej osnowy pomiarowej, bez ustalenia i stabilizacji własnościowych granic prawnych. Zdając sobie sprawę z takiego stanu, ówczesne władze katastralne wydały szereg instrukcji które należało stosować podczas wykonywania kolejnych pomiarów. Instrukcje bardzo szczegółowo i rygorystycznie normowały :

- zasady wprowadzania zmian do operatów katastralnych.
- zasady odnowienia dokumentacji katastralnej,
- technikę prowadzenia katastru nieruchomości.

Z wielu wprowadzonych wówczas zasad należy podkreślić tę, że zmiany w operacie katastralnym mogły nastąpić z urzędu lub na wniosek zainteresowanej strony. Ponadto strony miały obowiązek, pod rygorem kary pieniężnej, zgłaszania zmian i przedstawiania dowodów powstania tych zmian.

Pomiary uzupełniające wykonywano wyłącznie na wniosek zainteresowanych właścicieli gruntów albo ich pełnomocników. Swoim zasięgiem obejmowały one mniejszy obszar aniżeli nowe pomiary. Zazwyczaj były wykonywane w związku z podziałem gruntów, bądź pomiarem dróg, kolei, rzek kanałów itd. w celu wykupu gruntów, a także dla regulacji granic własnościowych. W wyniku tych pomiarów nie sporządzano nowej mapy i ksiąg katastralnych, a jedynie uzupełniano istniejący operat katastralny.

Dokumenty powstałe podczas pomiaru uzupełniającego tworzyły operat pomiarowy, który sporządzał upoważniony mierniczy przysięgły lub też Kataster jako urząd. Operaty pomiarowe sporządzone przez mierniczych przysięgłych, podlegały rewizji przez Kataster.

W wyniku tych prac powstawały następujące dokumenty :

- szkice polowe wraz z obliczeniami kontrolnymi ,
- protokoły graniczne i ewentualne dodatkowe akty uznania granic,
- obliczenia powierzchni,
- mapy uzupełniające.

Następnie operaty pomiarowe po przeprowadzonej kontroli i pozytywnych jej wynikach stawały się częścią składową **akt katastralnych**, a na podstawie wyników pomiaru sporządzano wykaz zmian gruntowych, który był podstawą aktualizacji części pisarskiej katastru. O dokonanej aktualizacji operatu katastralnego zawiadamiano strony przesyłając wyciąg z wykazu zmian gruntowych wraz z rysunkiem. Sąd zaś, w celu ujawnienia zmian w księdze wieczystej otrzymywał dodatek do księgi parcel.

3. Wykorzystanie dokumentacji źródłowej dla potrzeb wybranych prac geodezyjnych

Dokumentacja źródłowa byłego katastru pruskiego stanowi część zasobu geodezyjnego i kartograficznego dużej liczby powiatów naszego kraju. Na ich terenach niejednokrotnie stanowi materiał bazowy podczas wykonywania znacznego asortymentu prac geodezyjnych. Zjawisko to jest szczególnie widoczne podczas prac dotyczących ustalania granic lub podziału nieruchomości. Nic dziwnego, ponieważ są to typowe prace geodezyjne wykonywane w ramach zagadnień związanych z nieruchomościami, rozpatrywanymi w aspekcie prawno-rzeczowym. W czynnościach geodezyjnych oraz w sprawach sądowych o własność ugruntowała się teza, że granica ustalona w oparciu o materiały katastralne jest granicą nieruchomości ustaloną według stanu prawnego (a ściślej rzecz ujmując – według granic prawnych nieruchomości. Znajduje to swój bezpośredni wyraz w postępowaniu podziałowym, gdyż źródłowe materiały katastralne bezpośrednio wskazują na przyjęcie granic dzielonej nieruchomości wyłącznie według stanu prawnego .

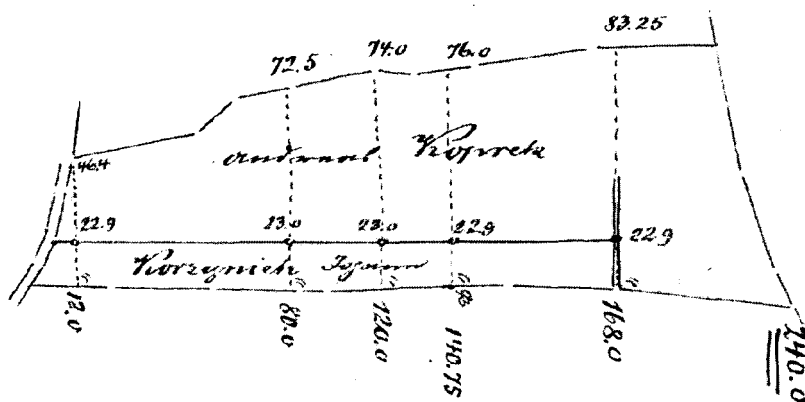
Kataster pruski to nie tylko część kartograficzna ale także część opisowa np. matrykuły. Wykorzystywanie tej części dokumentacji również nie należy do rzadkości. Takim typowym przykładem jest wykonanie wykazu synchronizacyjnego, gdzie stary stan jest oznaczony

przy pomocy numerów parcel, a nowy jako działki ujawnione w ewidencji gruntów i budynków.

Generalnie można stwierdzić dużą przydatność użytkową dokumentacji źródłowej byłego katastru pruskiego. Znajduje to potwierdzenie w fakcie, że we wszystkich powiatowych ośrodkach dokumentacji województwa opolskiego nie dokonano wyłączenia tych materiałów z zasobu, bądź też nie dokonano przekazania ich do archiwów państwowych.

3.1. Rozgraniczenie nieruchomości

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. Tyle mówi ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne. I w tym miejscu nasuwa się pytanie: czy ustalony przebieg granicy ukazany w materiałach źródłowych katastru pruskiego może być przedmiotem rozgraniczenia? Odpowiedź na to pytanie daje nam kolejny artykuł ustawy który mówi że „wówczas jeżeli jest brak danych, lub są one niewystarczające albo sprzeczne”. Taka odpowiedź wydaje się wystarczająca na postawione pytanie ale spróbujemy wyjaśnić czy materiały źródłowe katastru pruskiego bywają niewystarczające lub też sprzeczne. Innymi słowy przyjrzymy się ich jakości. W tym miejscu musimy stwierdzić że jest ona zróżnicowana w zależności od okresu w którym została sporządzona. Dokumentacja sporządzana w trakcie zakładania katastru pruskiego posiada znikomą wartość dla obecnych prac. Główną przyczyną takiego stanu był brak doświadczenia wykonawców oraz ogrom prac jaki ówczesne pruskie służby geodezyjne musiały wykonać w przeciągu zaledwie kilku lat.



Rys.5 Fragment szkicu polowego z 1871 roku, dokumentu stanowiącego część składową akt katastralnych dawnego katastru pruskiego

W powstałych dokumentach brak jest elementów kontrolnych, a w niektórych przypadkach ilość danych w nich zawarta nie pozwala na jednoznaczne określenie położenia punktów granicznych (rys.5). Wiele do życzenia pozostawia także osnowa, w oparciu o którą wykonywano pomiary. Niekiedy osnowa w ogóle nie występowała. Bardzo często jedynym dokumentem określającym przebieg granic nieruchomości powstałym w tym okresie, a znajdującym się w zasobie geodezyjnym jest mapa katastralna. Jej wykorzystanie w większości przypadków polega na pobraniu miar graficznych, w celu odłożenia ich w terenie. Dane te charakteryzują się małą dokładnością i są kwestionowane przez strony. Pomiary geodezyjne wykonywane w kolejnych latach stanowiły niewiele lepszy materiał geodezyjny. Aby potwierdzić ten stan wykonano poniżej analizę pracy geodezyjnej polegającej na wznowieniu granic na podstawie takich właśnie materiałów.

Geodeta po zgłoszeniu pracy geodezyjnej otrzymał z powiatowego zasobu materiały w tym szkic polowy z 1891 roku. Oprócz mapy ewidencji gruntów był to jedyny dokument określający przebieg granic. Obejmował on swoim zasięgiem kilkanaście nieruchomości rolnych w tym całą przedmiotową działkę. Jednak południowo-wschodnia jej granica została przedstawiona na szkicu w sposób schematyczny bez analitycznego określenia jej przebiegu. Całość pomiaru była powiązana

kilkoma związkami liniowymi w postaci sieci trójkątów które dodatkowo wzmocniono miarami kontrolnymi. Podczas prac przygotowawczych geodeta postanowił wykorzystać ten fakt i w oparciu o otrzymany materiał obliczyć współrzędne wszystkich punktów granicznych w układzie lokalnym. I tutaj pojawił się problem. Część miar kontrolnych wykazywała odchyłki których wielkość niejednokrotnie przekraczała 1m.

Opisane fakty jakimi były - brak dokładnych danych do ustalenia granicy na odcinku południowo-wschodnim oraz sprzeczne dane analityczne powinny sugerować, że część przebiegu granic może zostać ustalona tylko w trybie rozgraniczenia nieruchomości. Pomimo tych faktów geodeta przystąpił do wznowienia granic. Trzeba nadmienić, że w trakcie prac geodezyjnych odszukano 10 punktów granicznych w tym żadnego na przedmiotowej działce, a całość prac w efekcie finalnym została zatwierdzona decyzją wójta ustalającą przebieg granic w postępowaniu rozgraniczeniowym.

To zdarzenie w sposób wymowny pokazuje wartość materiałów katastru pruskiego sporządzanych w pierwszych latach jego funkcjonowania. Jednak nie należy tego materiału pomijać. Na uwagę zasługuje tutaj fakt że na jego podstawie odszukano 10 punktów granicznych. Punktów które wyznaczają przebieg części granic pomiędzy nieruchomościami, ustalonymi ponad 100 lat temu.

3.2. Wznowienie granic nieruchomości

Dużo lepiej prezentują się materiały pozyskiwane podczas aktualizacji operatu katastralnego w celu utrzymania go w stałej aktualności, w następnych latach. Jednak dopiero pomiary wykonywane na przełomie XIX i XX wieku zaowocowały dokumentami w oparciu o które wznowienie znaków granicznych w czasach dzisiejszych nie stanowi żadnego problemu, a z obserwacji możemy zauważyć, że geodeci bardzo je sobie cenią. Materiały te robią także duże wrażenie na właścicielach nieruchomości, których informacja o pochodzeniu materiałów niejednokrotnie przekonała o prawdziwości przebiegu granicy (rys.5).

Jednak najwartościowszym materiałem wchodzącym w skład katastru pruskiego dla celów przyjęcia przebiegu granic nieruchomości stanowią pomiary uzupełniające dla dużych obszarów, z reguły wykonywane na wniosek władz lub z urzędu. Realizację tych prac rozpoczynano od założenia osnowy geodezyjnej. Z reguły w obszarze pomiaru zakładano nowe punkty wyższej klasy, a następnie przystępowano do rozwiązania osnowy pomiarowej. Po przyjęciu przebiegu granic dokonywano ich stabilizacji, spisywano protokoły oraz wykonywano pomiar uzupełniający. W wyniku tych prac sporządzano zarysy pomiarowe, obejmujące niejednokrotnie swoim zasięgiem obszar prawie całego obrębu.

Wartość materiałów katastru pruskiego przejawia się nie tylko poprzez rzetelność i dokładność ich danych. Materiał ten służy także jako element określający przebieg granic przez długi okres czasu, a właściciele nieruchomości darzą go dużą dozą wiarygodności. Ta własność danych katastru została wykorzystana (w przykładzie podanym poniżej) w sposób trochę niekonwencjonalny, ale zasadnie przekonujący strony o dobrze przyjętym przebiegu granic na podstawie dokumentacji katastralnej.

W opisanym przykładzie geodeta wykonując wznowienie znaków granicznych dysponował dobrym szkicem z 1936 roku obejmującym swoim zasięgiem obszar przedmiotowej nieruchomości, który został udostępniony w wyniku zgłoszenia pracy geodezyjnej z zasobu. Wiadomym było także o sporze jaki trwał w tym obszarze od lat. Na podstawie materiałów z pomiaru uzupełniającego wykonanego przed kilku laty zauważył ponadto, że do osnowy geodezyjnej dowiązано jeden z punktów granicznych utrwalony kamieniem granitowym. W oparciu o mapę sytuacyjną stwierdził, że istniejące elementy sytuacyjne wraz z budynkami na szkicu polowym z 1936 roku nie posiadają elementów wspólnych ze stanem obecnym. Nie zrażony tym faktem dokonał przeliczenia danych ortogonalnych figurujących na szkicu polowym z 1936 roku (których linii pomiarowych ze względu na zabudowę nie można było wznović), na granicę której jednym z elementów był zamierzony punkt graniczny podczas pomiaru uzupełniającego wykonanego przed kilkoma laty.

Podczas prac polowych w obecności stron został odszukany w oparciu o osnowę punkt graniczny wykazany w pomiarze uzupełniającego. Znajdował się on około 30 cm pod powierzchnią gruntu.

Był to jeden z punktów granicznych przynależnych do zwaśnionej strony. Pozostawał do odszukania jeszcze drugi z tej samej strony. Geodeta jednak rozpoczął odszukiwanie granic z drugiej strony działki. W wyniku tych prac punkt ten został wyznaczony dwukrotnie; z dwóch niezależnych wyniesień. Różnica w wyznaczeniu punktu z dwóch różnych pomiarów wynosiła około 5 cm. Strony jednak zakwestionowały ten punkt twierdząc, że we wskazanym miejscu od lat nie było żadnego kamienia, a włożony wysiłek w odszukiwanie jego stabilizacji będzie daremny. Niezrażony tym stwierdzeniem geodeta kontynuował dalsze poszukiwania punktu podziemnego. Ku zdziwieniu właścicieli pod półmetrową warstwą ziemi pokazał się polny kamień granitowy. Jeszcze większe zdziwienie wywołały słowa geodety, który stwierdził że nie jest do końca przekonany że jest to kamień graniczny. Wobec czego należy zabezpieczyć jego położenie i sprawdzić co jest pod nim. Przypuszczał on bowiem, że ze względu na spór, oraz niekorzystny przebieg odszukanej granicy dla jednej ze stron, a także brak typowego kamienia granicznego po opuszczeniu przez niego terenu strona będzie kwestionować przyjęty przebieg granicy. Tak więc przystąpiono do czynności sprawdzenia stabilizacji podziemnej. Odszukanie butelki posadowionej centrycznie pod kamieniem, dnem do góry, a także mała dygresja geodety o tym że w starych dokumentach katastralnych pokazany został kamień centrycznie osadzony nad butelką przypieczętowało ostatecznie przebieg granicy, który nie był już nigdy kwestionowany przez żadnego z sąsiadów, a spór sąsiedzki chociaż trwał dalej dotyczył wszystkiego, oprócz granic.

Opisany przykład w sposób oczywisty ukazuje w jak bardzo subtelny sposób można wykorzystać materiały byłego katastru pruskiego nie tylko do wznowienia znaków granicznych a tym samym przebiegu granic nieruchomości, ale również do zażegnania sporu granicznego.

Jednak nie tylko duża doza zaufania właścicieli nieruchomości do materiałów katastru pruskiego przyczyniła się do wyżej opisanego sukcesu geodety. Istotnym czynnikiem była tutaj także dokładność wykonanego pomiaru w 1936 roku, dzięki któremu z dwóch niezależnych pomiarów możliwe było określenie położenia punktu granicznego z tak małym błędem.

Spróbujmy również odpowiedzieć na pytanie jaka była dokładność ówczesnej osnowy geodezyjnej, w oparciu o którą wykonywano pomiary katastralne. W tym celu wykonano prostą analizę. Wykorzystano pomiar

wykonany w latach 30. XX wieku podczas którego założono punkty wyższej klasy. Następnie wytypowano wszystkie punkty osnowy, które spełniały następujące założenia:

- znane były ich współrzędne określone podczas zakładania osnowy dla celów katastru pruskiego,
- obecnie są punktami geodezyjnymi poziomej osnowy podstawowej lub szczegółowej.

Założono że osnowa w państwowym układzie współrzędnych 1965 nie jest obciążona żadnym błędem. Następnie stosując transformację współrzędnych metodą Helmerta obliczono współczynniki transformacji układu katastralnego na układ 1965, oraz poprawki i średni błąd transformacji co daje obraz dokładności obydwu układów współrzędnych. Wyniki zestawiono w poniższych tabelach:

Punkty dostosowania:

Układ pierwotny – kataster pruski			Układ wtórny – „1965”		
Nr pktu	Xp	Yp	Nr w	Xw	Yw
5-18	5602928.12	6513759.72	233-17	5504809.35	3810780.74
3-18	5600782.64	6513350.91	233-1013	5502656.97	3810410.71
2-18	5602480.05	6511903.35	233-1009/1	5504327.89	3808932.88

Poprawki na punktach dostosowania:

Lp	popr. X [m]	popr. Y [m]
1	-0.01	0.00
2	0.00	0.01
3	0.00	-0.01

Średni błąd transformacji wyniósł: $m_t = \pm 0.015$ m

3.3.Podziały nieruchomości

Podziały nieruchomości należą do grupy najtrudniejszych i najbardziej pracochłonnych prac geodezyjnych. Ich złożoność oraz różnorodność sprawia że wykonawca realizujący to zadanie musi posiadać nie tylko wiedzę teoretyczną ale również duże doświadczenie zawodowe.

Wykorzystanie materiałów byłego katastru pruskiego w procesie podziału nieruchomości ma miejsce głównie podczas wykonywania prac polowych na etapie przyjęcia przebiegu granic. Granice te jeżeli to jest

możliwe określa się według istniejącego stanu prawnego. Jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić to granice przyjmuje według stanu uwidocznionego w ewidencji gruntów i budynków. Jak już wcześniej stwierdzono granica ustalona w oparciu o materiały katastralne jest granicą nieruchomości ustaloną według stanu prawnego. Należy jednak zauważyć że w początkowym okresie funkcjonowania katastru pruskiego sporządzana dokumentacja była często niekompletna np. brak miar na szkicu które w sposób jednoznaczny określają przebieg granic. W takich przypadkach jeżeli brak jest innych dokumentów przebieg granic należy przyjąć według stanu ujawnionego w ewidencji gruntów.

Ale w procedurze podziału nieruchomości, chociaż w mniejszym stopniu wykorzystuje się również część opisową katastru pruskiego. Ma ona również swój wpływ na przebieg prac geodezyjnych związanych z podziałem i to od samego początku, czyli od prac przygotowawczych, kiedy to bada się stan prawny granic nieruchomości np. przy wykorzystaniu protokołów granicznych wchodzących w skład akt katastralnych.

Gdy na podstawie dekretu z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków przystąpiono do zakładania jednolitej ewidencji gruntów, to do jej budowy wykorzystano istniejący kataster pruski. Była to akcja jednorazowa po zakończeniu której zamierzano operat opisowy katastru pruskiego odłożyć na półki. Jednak nie do końca tak się stało. Ewidencja gruntów i budynków posiada wady, z których najistotniejszą jest niska wiarygodność danych zawartych w rejestrach i mapach ewidencyjnych, wynikająca ze stosowania niewłaściwych procedur wpisu do ewidencji gruntów i budynków, a także z braku odpowiedniej wymiany informacji z księgami wieczystymi. W efekcie sporządzenie wypisu – prosta czynność, która mogłaby być dokonana praktycznie „od ręki” jako wydruk ze skomputeryzowanego rejestru – musi zostać poprzedzona sprawdzeniem dokumentów znajdujących się w archiwum, a więc także materiałów byłego katastru pruskiego

Kolejnym często spotykanym przykładem wykorzystania części opisowej byłego katastru pruskiego podczas wykonywania podziałów nieruchomości jest sporządzenie wykazu synchronizacyjnego, kiedy to w księdze wieczystej w celu oznaczenia nieruchomości wpisane są nadal numery katastralne parcel.

4. Ocena przydatności dokumentacji

Jak wynika z wcześniejszych rozważań podejście wykonawcy prac geodezyjnych podczas ustalenia lub przyjęcia przebiegu granic nieruchomości w oparciu o materiały byłego katastru pruskiego musi być zróżnicowane w zależności od ich jakości.

Materiały o najniższej wartości wykorzystywane są bardzo często jako materiał pomocniczy. Z kolei dokumenty sporządzane w latach późniejszych, stanowią doskonały materiał do wykorzystania w pracach geodezyjnych. Są to dokumenty, do których dane pozyskano metodą ortogonalną, a ponieważ głównym ich elementem były granice, to celem pomiaru było określenie wzajemnego ich położenia, z wykorzystaniem związków liniowych lub osnowy geodezyjnej. Wykonawca korzystając z takich dokumentów jest obecnie w stanie na ich podstawie wznović znaki graniczne, lub przyjąć przebieg granic według stanu prawnego.

5. Zakończenie i wnioski

W artykule zostały przedstawione zasady tworzenia katastru pruskiego, oraz możliwości wykorzystania jego dokumentacji dla potrzeb współczesnych prac geodezyjnych.

Jak już stwierdzono dokumentacja powstała podczas zakładania operatu katastralnego charakteryzuje się z reguły małą dokładnością geodezyjną, w przeciwieństwie do dokumentacji powstałej podczas bieżącej aktualizacji operatu katastralnego. Stanowi ona materiał geodezyjny, o którym śmiało można stwierdzić, że wyprzedzał pod względem wiarygodności i dokładności swoją epokę. Na podstawie zaś praktyki zawodowej w zakresie dotyczącym jakości wykonywania prac geodezyjnych można dodać, że wyprzedzał on w tym względzie nawet niektóre dzisiaj wykonywane pomiary. Należy zatem stwierdzić, że materiały byłego katastru pruskiego posiadają różną wartość geodezyjną, a w zależności od tej cechy ich stopień wykorzystania w obecnych pracach geodezyjnych winien być od niego uzależniony.

Drugi wniosek wypływa po części z pierwszego, gdyż na jego podstawie należy stwierdzić, że prawdziwy zasób można stworzyć tylko dzięki mozolnej i systematycznej pracy, a nie w wyniku akcji, których celem jest szybkie założenie baz danych. Można dodać, że choć podczas każdej takiej akcji zasób wzbogacany jest szybko jedynie w ogólnym

zakresie to zapomina się o szczegółach które są też istotne lecz niestety niedopracowane. Powodem takiego stanu jest ogrom prac, który niekiedy wymusza na wykonawcy prac odstępstwa od obowiązujących wymagań dla konkretnego zadania. Owocuje to w konsekwencji niższą dokładnością oraz powstaniem materiałów o miernej jakości. Przykładem są materiały powstałe podczas zakładania katastru pruskiego w okresie 4 lat – mało dokładne i mało wiarygodne. Systematyczne zaś gromadzenie danych w wyniku prac obejmujących swoim zasięgiem dużo mniejszy obszar opracowania, wykonywanych podczas aktualizacji baz danych, niejednokrotnie w celu podniesienia jakości materiału powstałego w wyniku jednorocznych akcji sprawia, że każdy element opracowania jest do końca dopracowany a efekt pracy jest na najwyższym poziomie jakościowym, i dokładnościowym, często przewyższającym wymagania postawione przez normy techniczne i prawne. Pozytywnym przykładem jest tu proces aktualizacji katastru pruskiego, w wyniku którego wykonano doskonałą dokumentację. Należy też koniecznie zauważyć, że w prezentowanym problemie katastru pruskiego nie tyle jest istotna jego jakość i dokładność (choć jest to bezdyskusyjne) ale przede wszystkim wnioski jakie można wyprowadzić z faktu jego tworzenia i kontynuowania. Wnioski które z całą pewnością mogą pomóc w tworzeniu obecnego katastru, umożliwiające eliminowanie potencjalnych błędów. To rozumowanie wydaje się jeszcze bardziej słuszne gdy zauważymy że ewidencja gruntów i budynków była tworzona w latach powojennych na wzór właśnie katastru pruskiego. Do takich wniosków kwalifikuje się spostrzeżenie wyniesione z zasad funkcjonowania katastru pruskiego polegające na silnej współpracy katastru z księgami wieczystymi, a co za tym idzie ich dużej zgodności, czego dzisiaj możemy sobie tylko życzyć.

Ostatnie spostrzeżenie, które można wyrazić w zakresie funkcjonowaniu byłego katastru pruskiego dotyczy problemu konstruowania przepisów w taki sposób aby było możliwe wykorzystanie wszelkich działań właściciela nieruchomości dla wzbogacenia zasobu geodezyjnego o dane określające prawny przebieg granicy. Ma to związek z okolicznością, że przyjęcie granic nieruchomości w procesie jej podziału według obecnych przepisów prawa może nastąpić bez określenia jej granic prawnych. Należy też zaznaczyć że podczas tych prac określenie granicy prawnej powoduje niewiele większe koszty dla właściciela w porównaniu z kosztem podziału nieruchomości, dając przy

tym korzystny efekt nie tylko dla zasobu geodezyjnego i kartograficznego, ale przede wszystkim dla kolejnych podmiotów zabezpieczając ich prawo własności.

Literatura:

- [1] Berliński Z., Hycner R.: Granice nieruchomości gruntowych i ich związki z katastrzem nieruchomości. *Przegląd Geodezyjny*, nr 8, 1999.
- [2] Goroll P.: *Kataster*. Urząd Wojewódzki Śląsko-Dąbrowski, Katowice 1946.
- [3] Grzechnik B., Marzec Z.: *Mapy do celów prawnych podziały i scalenia oraz rozgraniczanie nieruchomości*. Warszawa, Agencja Geodezyjno-Prawna „Grunt” 1998.
- [4] Klimek A., Dzięcielski O., Nickel M. E.: *Wejherowska alternatywa dla katastru*. *Geodeta* (nr 7), lipiec 2005.
- [5] Przewięźlikowska A., Skotnicki K.: *Wykorzystanie pruskich i rosyjskich źródłowych materiałów katastralnych dla potrzeb współczesnych, wybranych prac geodezyjnych i zagadnień prawnych*. *Półrocznik AGH Geodezja*, t.8, z. 2, 2002.
- [6] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Dz.U. nr 268, poz.2663 z 2004r.
- [7] Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dz.U. nr 240 poz. 2027 z 2005 r., - tekst jednolity.