

Zygmunt Bojar – najlepszy prawnik wśród geodetów, najlepszy geodeta wśród prawników*

Laureat medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* Zygmunt Bojar 9 marca 2023 r. obchodził 90. urodziny. Życie prywatne i zawodowe związał z Opolszczyzną, ale dzieciństwo spędził na Mazowszu. Jest jednym z najważniejszych polskich specjalistów w dziedzinie geodezji i rzeczoznawstwa majątkowego. Był twórcą i konsultantem aktów prawnych powstających w obu tych dziedzinach.

Dzieciństwo i młodość

Jego życie nie było zawsze usłane różami. Jako 8-letni chłopiec niemal się utopił w rzece Cetyni, ale na szczęście znalazł się ktoś, kto go uratował. Mimo że w 1939 r. miał zaledwie 6 lat, po 84 latach doskonale pamięta czasy dzieciństwa w Seroczynie, wsi mazowieckiej leżącej ponad 90 km od Warszawy.

Najtrudniej zapomnieć mu lata wojny. Wspomina trwające bez przerwy ostrzały, chowanie się z rodzicami w lesie. Traumą było dla niego ukrywanie się w okopie i ostrzał artylerii. W lipcu 1944 r. nie chcąc stracić swojego konia, w pełnym galopie wśród innych koni uciekał do lasu przed Niemcami. Ucieczka



* Na podstawie tekstu pt. *Uznany opolski geodeta świętuje swoje 90 urodziny* z portalu opolska360.pl opracowała MJP

Fot. 1. Szacowny 90-latek

się powiodła, ale ostatecznie pięknej klaczy nie udało się ocalić przed zabiciem.

Po wojnie uczył się w prywatnym gimnazjum w Sterdyni. Gdy jako 17-latek był w dziesiątej klasie szkołę zamknięto, jako powód podając ujawnienie „wrogiego elementu”, którym była działalność harcerska uczniów. Młodzież musiała się rozjechać, połowa jego klasy została aresztowana. – *Mnie to ominęło, chyba głównie dlatego, że nie mieszkałem w internacie* – mówi.

Maturę zdał w Warszawie, uczył się wieczorowo i pracował m.in. na Muranowie, przy budowie nowych domów w trójkach murarskich na terenie przedwojennego getta warszawskiego. Skończył studia na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, choć w głębi serca czuł się humanistą – marzyła mu się szkoła teatralna albo muzyczna. Po studiach dostał nakaz pracy i rozpoczął nowy rozdział życia – 1 września 1955 r. wysiadł z pociągu na dworcu w Opolu.

Opolszczyzna – ojczyzna z wyboru

Do przyjazdu na Opolszczyznę namówił go przyjaciel z Wodzisławia Śląskiego. I poznał zupełnie nieznany mu świat, zachwycił go panujący dookoła porządek. Mimo to, po trzech latach złożył podanie o zwolnienie z pracy, które zostało odrzucone i przez 5 lat pracował na pełnym etacie geodety.

Lata 50. na Opolszczyźnie to był czas odnalezienia się jej mieszkańców w nowej rzeczywistości. – *W samym Opolu mówiono po polsku, ale ja trafiłem na wsie m.in. do powiatu głubczyckiego i prudnickiego, gdzie zamieszkali repatrianci ze wschodu. Z drugiej strony mieszkali tu autochtoni, mówiący w gwarze śląskiej. Kompletnie nic nie rozumiałem! Na szczęście mnie interesowały liczby, a one nie kłamią* – wspomina Z. Bojar. W tym czasie pracował m.in. przy scaleniach, wymianach gruntów, pomiarach czy zakładaniu ewidencji gruntów i gleboznawczej klasyfikacji gruntów. W tej ostatniej kwestii był wojewódzkim pełnomocnikiem Ministra Rolnictwa, którym wówczas był Mieczysław Jagielski, kojarzący się dziś z podpisywaniem Porozumień Sierpniowych ze strony komunistycznego rządu PRL. Na jakiś czas zamieszkał we wsi Łącznik i wówczas lepiej poznał kulturę i charakter tego regionu. W tej wsi mieli zwyczaj, że wyżywienie geodety zapewniali sami mieszkańcy, dlatego był wciąż zapraszany do ludzi na świąteczny obiad z roladą, kluskami i modrą kapustą.

Kierownik i dyrektor

Jako 27-latek ze stanowiska geodety-wykonawcy trafił na fotel kierownika firmy zajmującej się nieruchomościami. A dwa lata później był już dyrektorem nowo utworzonego Wojewódzkiego Biura Geodezji i Urzędzeń Terenów Rolnych – uczył się od podstaw jak zarządzać kilkusetosobową firmą. A to była taka hybryda: trochę przedsiębiorstwo i trochę administracja publiczna. Korzystał z rad swoich mentorów i radców prawnych, a oni czasem żartowali, że jest najlepszym prawnikiem wśród geodetów i najlepszym geodetą wśród prawników. I potem tak już był traktowany w branży.

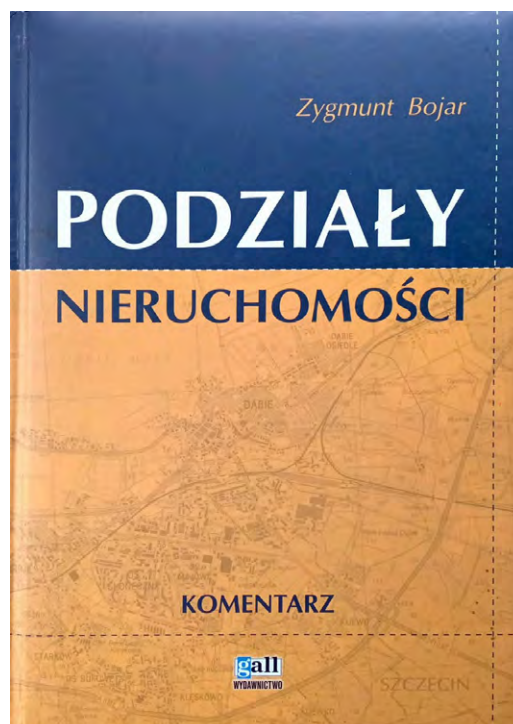
W latach 60. trzeba było ustalić stan posiadania działek, a województwo opolskie było unikatowe na tle Polski: w mniej więcej połowie powiatów została ludność miejscowa, a w drugiej ta

przesiedlona ze wschodu. Przy zakładaniu ewidencji gruntów istniała aktualna dokumentacja katastralna. Był namawiany, aby tę oryginalną niemiecką dokumentację zostawić w archiwum i stworzyć nową, ale się postawił, jego zdaniem to byłaby katastrofa. W stolicy tej specyfiki nie rozumiano. W jednej wsi zrobiono nawet taki eksperyment: wszystko na nowo pomierzono, ale ludzie ustawiali się w kolejki, bo nic nie zgadzało się z księgami. Stanął więc przed ogromnym dylematem zawodowym i ostatecznie podjął wówczas kontrowersyjną decyzję spolszczenia oryginalnej dokumentacji, tłumacząc, że tu nie chodzi o politykę, że dwa razy dwa to cztery i po polsku, i po niemiecku. Nowa dokumentacja powstawała długo i nie miała takiej wartości prawnej. Jego decyzja została doceniona dopiero po latach.

W latach 70. i 80. miały miejsce masowe wyjazdy mieszkańców Opolszczyzny do Niemiec. Władze wojewódzkie zdecydowały, że gdy wyjeżdża ostatni członek rodziny, to właściciel musi uregulować stan prawny majątku. Inaczej nie dostałby pozwolenia na wyjazd, czyli wymuszano na ludziach pozbycie się własności. Takie historie, gdy dawni właściciele domagają się praw do majątku, znamy z Warmii i Mazur. Opolszczyzna dzięki tym regulacjom i mimo wielkiej skali problemu uniknęła takich masowych konfliktów. Pozostawione nieruchomości, także dzięki niemu, zagospodarowano transparentnie. Właściciel w pierwszej kolejności mógł nieruchomość zbyć na rzecz dalszych krewnych lub innych osób prywatnych. Dopiero z braku takich możliwości mienie przechodziło na Skarb Państwa z propozycją przejęcia przez określone gospodarstwo społeczne, np. PGR, czy Kółko Rolnicze.

Rzecznik majątkowy z uprawnieniami nr 4

Po 30 latach w zawodzie geodety stał się autorytetem w kwestiach administracyjno-prawnych. Ustawa z 29 września



1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wprowadziła rewolucyjne zmiany. Zgodnie z nią od 5 grudnia 1990 r. skończył się w Polsce czas, kiedy szczerogółowe zasady ustalania cen gruntów państwowych określała *Rada narodowa stopnia wojewódzkiego [...] dla poszczególnych miejscowości [...] w odniesieniu do gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową*. Wycena nieruchomości stała się zadaniem rzeczoznawców majątkowych. Regulacje prawne dla tego zawodu wciąż dostosowywano. Był zapraszany i brał udział w wielu uzgodnieniach międzyresortowych i komisjach sejmowych. Jako rzeczoznawca majątkowy wyspecjalizował się w wycenie mienia zabużańskiego. To była trudna praca, gdyż oparciem były jedynie dokumenty, a wykonał ok. 400 takich operatów szacunkowych. Przez lata angażował się także

w sprawy związane z przekształceniami własnościowymi gruntów spółdzielni mieszkaniowych. Mimo że spółdzielnie uzyskiwały grunty w użytkowanie wieczyste na warunkach preferencyjnych, okazało się, że często ich budynki stały na cudzych gruntach. Przeprowadzał także wiele szkoleń z tego zakresu.

Jest autorem publikacji pt. *Podziały nieruchomości*. Ma uprawnienia zawodowe nr 4. W latach 1997–2000 był wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Jest laureatem medalu PFSRM *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*, który otrzymał podczas X Jubileuszowej Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

Z okazji 90. urodzin Jubilatowi składamy najserdeczniejsze życzenia.

Działalność zawodowa Zygmunta Bojara:

- Rzeczoznawca majątkowy od 1992 r., nr upr. 4
- Laureat medalu *Amicus De Rebus Peritorum Polonorum* (2001)
- Pierwszy prezes zarządu opolskiego oddziału PSRWN (1992–2001)
- Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (1997–2000)
- Honorowy członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (2001)
- Honorowy członek PSRWN (od 2004)
- Przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw Szacowania Nieruchomości (1998–2001)
- Członek Komisji Standardów Zawodowych (1995–2009)
- Przewodniczący Komisji Legislacji PFSRM (1997–2009)

Pan Zygmunt Bojar
Pan prof. Andrzej Hopfer

z okazji jubileuszu 90. urodzin składamy Panom
wyrazy szacunku i uznania za wieloletnią pracę
na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych
i życzymy zdrowia oraz wszelkiej pomyślności
w życiu prywatnym i zawodowym

Zarząd
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych