

# Granica nieruchomości

Niniejszy artykuł jest próbą analizy i rozwinięcia pojęć związanych bezpośrednio lub pośrednio z tak istotnym terminem<sup>1</sup>, jakim jest „granica nieruchomości”. Termin ten jest przyjmowany na ogół bezkrytycznie, bez bliższego wnikania w istotę sprawy. Można domniemywać, że akceptowany jest bez należytego zrozumienia. Można również z dużym prawdopodobieństwem założyć, że twórca tego terminu nie do końca przewidział konsekwencje jego zastosowania – zarówno w teorii, jak i w praktyce.

Ryszard Hycner

**B**iorąc pod uwagę wspomniane okoliczności, w artykule dokonano analizy kilku problemów, które towarzyszą temu terminowi. Zaczniemy od podstaw, czyli od definicji<sup>2</sup>. Termin: „granica nieruchomości” składa się z dwóch słów kluczowych: „granica” i „nieruchomość”. Przytoczmy definicję „granicy” za [1]. Podano tam wprawdzie definicję granicy działki ewidencyjnej, ale tę definicję można bez trudu uogólnić. Tak więc definicja granicy brzmi następująco: **Granica to linia łamana zamknięta, z wierzchołkami będącymi punktami granicznymi.**

Z kolei przytoczmy za [6] znaną powszechnie definicję „nieruchomości”: **Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.**

Z definicji nieruchomości wynika, że rozróżnia się zasadniczo trzy rodzaje nieruchomości [2]:

- gruntową,
- budynkową,
- lokalową.

Zwróćmy też uwagę na to, że w definicji nieruchomości przytoczonej powyżej wspomina się jedynie o częściach gruntu lub budynku, bez wspomnienia o granicy. Choć do pewnego stopnia można powiązać słowo „części” z granicą, to jednak byłoby to zbyt daleko idące uproszczenie.

Jak zatem należy definiować termin „granica nieruchomości” powszechnie stosowany w naszym słownictwie geodezyjnym? Zanim rozstrzygniemy ten problem formalnie i merytorycznie, zastanówmy się, w przypadku jakich rodzajów nieruchomości termin „granica nieruchomości” ma w ogóle sens.

## • Definicja terminu „granica nieruchomości”

Z uwagi na to, że mamy zasadniczo trzy rodzaje nieruchomości, to również i termin „granica nieruchomości” powinien być rozpatrywany w odniesieniu do tych trzech rodzajów. Dyskusję nad definicją terminu „granica nieruchomości” rozpoczniemy od końca, czyli od nieruchomości lokalowej. W przypadku tego rodzaju nieruchomości z trudem i jedynie do pewnego stopnia można podać zakres i znaczenie terminu „granica nieruchomości”. Stosunkowo prosto jest wyobrazić sobie granicę nieruchomości lokalowej, gdy stanowi ją samodzielny lokal, składający się z kilku izb, przylegających do siebie, jak to zresztą ma miejsce w przeważającej liczbie przypadków. Wówczas „granicą” takiego lokalu będzie linia łamana zamknięta, wyznaczona przez wewnętrzny obrys ścian poszczególnych pomieszczeń, biegnąca na poziomie podłogi<sup>3</sup> pomieszczenia. Znacznie jednak trudniej jest wyobrazić sobie (o definicji nie wspominając) granicę nieruchomości lokalowej w przypadku, gdy w jej skład wchodzi tak zwane pomieszczenie przynależne, stanowiące fizycznie oddzielną część niż lokal zasadniczy, położone nierzadko w budynku na innej kondygnacji, bądź też nawet poza budynkiem. Zdefiniowanie granicy nieruchomości lokalowej jest w takim przypadku niemożliwe, ponieważ mamy do czynienia z nieciągłością obiektu.

Odnieśmy z kolei termin „granica nieruchomości” do budynku, który może stanowić, zgodnie z definicją [6], nieruchomość budynkową. Najprostszym przypadkiem nieruchomości budynkowej jest budynek wolnostojący. Granica nieruchomości budynkowej w takim przypadku to linia łamana zamknięta, wyznaczona na gruncie poprzez przecięcie ścian bocznych budynku z terenem. Nazywana jest przeważnie obrysem. Nazywana jest przeważnie obrysem. Obrys budynku jest przedmiotem pomiaru sytuacyjnego. Nieco trudniej

jest zdefiniować termin „granica nieruchomości” w przypadku budynku, który jedną ze ścian styka się z innym budynkiem. Powstała w ten sposób konstrukcja bliźniacza uniemożliwia wyznaczenie w terenie odcinka lub odcinków „granicy” budynku w miejscu styku. Jeszcze bardziej wątpliwy jest termin „granica nieruchomości” w przypadku budynku o złożonej konstrukcji, w którym kondygnacje są „zawieszane” ponad terenem (na przykład wiaty). Na marginesie tego problemu warto zauważyć, że w takich przypadkach pojawiają się też kontrowersje związane z rejestracją budynków w ewidencji gruntów i budynków. Wynika to, jak się wydaje, z niepoprawnego zdefiniowania budynku w [4] i w [5].

Przejdźmy teraz do najważniejszego rodzaju nieruchomości, czyli nieruchomości gruntowej<sup>4</sup>. W tym przypadku termin „granica nieruchomości” jest raczej czytelny i łatwy do zdefiniowania, choć z pewnymi znaczącymi ograniczeniami, co zostanie uzasadnione w dalszej części artykułu. Stosunkowa łatwość definicji terminu „granica nieruchomości” w odniesieniu do nieruchomości gruntowej wynika z tego, że nieruchomość gruntowa jako podstawowy obiekt ksiąg wieczystych jest **oznaczana** przez podstawowy obiekt ewidencji gruntów i budynków – działkę ewidencyjną. Oznaczenie nieruchomości gruntowej to: numer działki w obrębie, **granica działki** oraz pole powierzchni działki. Na podstawie tych danych dokonywany jest w księdze wieczystej wpis prawa własności. Upraszczając nieco zagadnienie, można stwierdzić, że po takim działaniu działka ewidencyjna staje się nieruchomością gruntową, a granica działki staje się granicą nieruchomości gruntowej. Prezentowany problem jednak nie zawsze jest tak czytelny, jak to ma miejsce w opisywanym przypadku. Wynika to z analizy relacji nieruchomości gruntowa – działka.

## • Relacja<sup>5</sup> nieruchomości gruntowa – działka

Zanim przedstawimy sam problem tej relacji, przeprowadźmy krótką analizę porównawczą użytych terminów. Można bowiem dostrzec, że pomiędzy „nieruchomością gruntową” a „działką” występują i podobieństwa, i różnice. Do podobieństw zaliczamy następujące cechy:

- zarówno nieruchomości gruntowa, jak i działka to części gruntu; tak wynika z definicji obydwu terminów,

- do obydwu terminów przypisywane jest pojęcie „granicy”, przy czym należy zauważyć, że w przypadku działki jest to działanie **uprawnione**, wynikłe wprost z definicji, a w przypadku nieruchomości gruntowej jest to działanie **po części nieuprawnione**, wynikłe z przyjętego bez analizy – nie w pełni adekwatnego terminu.

Z kolei do różnic zaliczamy następujące cechy:

- nieruchomości gruntowa jest obiektem rejestru prawnego (księgi wieczyste – KW), a działka jest obiektem rejestru stanu faktycznego (ewidencji gruntów i budynków – EGiB),

- w definicji nieruchomości słowo „granica” jest pominięte, a w definicji działki „granica” występuje i stanowi w niej słowo kluczowe,

- nieruchomości gruntowa może być obiektem nieciągłym (przy czym z tego faktu wynikają znaczące konsekwencje dla terminu „granica” w odniesieniu do nieruchomości gruntowej), a działka jest zawsze obiektem ciągłym.

Relacja nieruchomości gruntowa – działka dotyczy zawierania się obiektów i ich odpowiedniości. Upraszczając ten problem pod względem formalnym, możemy stwierdzić, że pomiędzy nieruchomością gruntową a działką występują następujące relacje:

relacja 1:  $1 Ng = 1 dz$ ,

relacja 2:  $1 Ng = \sum_{i=1}^n dz_i$ ,

relacja 3:  $1 dz = \sum_{i=1}^m Ng_i$ ,

gdzie:

$dz$  – działka ewidencyjna,

$Ng$  – nieruchomości gruntowa,

$n$  – liczba działek zawartych w nieruchomości gruntowej,

$m$  – liczba nieruchomości gruntowych (ciał hipotecznych) zawartych w działce.

- **Relacja 1** jest najprostsza i najbardziej czytelna. Wynika z niej, że jednej nieruchomości gruntowej w KW odpowiada jedna działka w EGiB. Wynika z niej również, że nieruchomości gruntowa jest oznaczana przez jedną działkę. **Tylko w tym przypadku** możemy mówić o granicy nieruchomości gruntowej. Granica nieruchomości gruntowej jest tożsama z granicą działki.

- **Relacja 2** odpowiada przypadkowi, gdy jedna nieruchomości gruntowa w KW zawiera wiele działek ewidencyjnych ujawnionych w EGiB. Wynika z niej również, że nieruchomości gruntowa jest oznaczana

na przez zbiór działek. Jest to przypadek uprawniony, a wynika wprost z możliwości, jakie stwarza w tym względzie obowiązujący przepis prawny [7]. Oznacza to, że jedną księgą wieczystą można objąć wiele działek ewidencyjnych, nawet nieograniczających ze sobą, ale stanowiących całość gospodarczą i będących własnością tej samej osoby. W tym przypadku nie można mówić jednak o granicy nieruchomości gruntowej z uwagi na nieciągłość gruntu stanowiącego nieruchomości gruntową. Granica nieruchomości gruntowej jest w tym przypadku **nieokreślona**.

- **Relacja 3** odpowiada przypadkowi, gdy jedna działka w EGiB zawiera kilka nieruchomości gruntowych. Ta relacja jest obrazem stanu faktycznego i odzwierciedla sytuację, gdy z powodów technicznych dokonano „scaleń” w EGiB kilku nieruchomości gruntowych posiadających założone księgi wieczyste. W tym przypadku jeszcze trudniej jest definiować granicę nieruchomości gruntowej niż w relacji 2.

Reasumując powyższe rozważania, można stwierdzić, że jedyną relacją, która stwarza możliwości czytelnego zdefiniowania granicy nieruchomości gruntowej, jest relacja 1:  $1 Ng = 1 dz$ .

## • Problem granicy związany z rozgraniczeniem nieruchomości i podziałem nieruchomości<sup>6</sup>

W niniejszym punkcie przedstawimy problem granicy związany z dwiema najważniejszymi czynnościami geodezyjno-prawnymi, jakimi są rozgraniczenie i podział nieruchomości. Zauważmy na wstępie, że wymienione terminy zasadniczo odnoszą się wyłącznie do nieruchomości gruntowej i tylko w takim przypadku są czytelne. Jednak w praktyce pomiarowej, a przede wszystkim w terminologii zaniedbuje się to drugie słowo, uznając, choć niesłusznie, że „wiadomo,

o co chodzi”. Po pierwsze jednak, nie wiadomo, po drugie zaś, na takim podejściu traci terminologia i definiowanie pojęć.

Zanim wyjaśnimy, jaki powinien być bardziej poprawny punkt widzenia tych problemów, będziemy jednak konsekwentnie stosować w artykule przyjęte dotychczas terminy. Rozważmy jako pierwszy przypadek rozgraniczenia nieruchomości. Zgodnie z przedstawionymi relacjami nieruchomości gruntowa – działka termin ten mógłby zostać jednoznacznie zdefiniowany jedynie w odniesieniu do relacji 1:  $1 Ng = 1 dz$ . Oznacza to, że granicą nieruchomości gruntowej jest granica działki ewidencyjnej. Wykonując w takim przypadku rozgraniczenie nieruchomości gruntowej, ponownie wyznaczamy odcinek lub odcinki **granicy działki ewidencyjnej**. Jedynie zatem w tej relacji stosowanie terminu „rozgraniczenie nieruchomości” (oczywiście gruntowej) ma sens i jest czytelne. Z kolei w przypadku relacji 2 i relacji 3 termin „rozgraniczenie nieruchomości” (gruntowej) zatracą jakikolwiek sens bądź to z uwagi na brak ciągłości gruntu, co ściąga za sobą nieokreśloność granicy nieruchomości gruntowej (relacja 2), bądź też granicą objętych jest kilka nieruchomości gruntowych, co również powoduje jej nieokreśloność (relacja 3).

Podobnie przedstawia się problem podziału nieruchomości. W pełni czytelny jest jedynie przypadek podziału w odniesieniu do relacji 1:  $1 Ng = 1 dz$ . Tylko wówczas przed procesem podziału możemy określić zewnętrzne granice nieruchomości gruntowej, tożsamej z działką. Z kolei w przypadku relacji 2, gdy mamy do czynienia ze zbiorem działek stanowiących nieruchomości gruntową, nie mówi się w ogóle o podziale, a jedynie o odłączeniu działki z jednej księgi wieczystej do innej. Wreszcie w przypadku relacji 3 problem podziału jest również nieokreślony.

**Warto się zastanowić, czy do słownictwa geodezyjnego zamiast istniejących, nieadekwatnych i niezdefiniowanych poprawnie terminów: „rozgraniczenie nieruchomości” i „podział nieruchomości”, nie wprowadzić terminów: „rozgraniczenie działki” i „podział działki”, znacznie lepiej oddających charakter wykonywanych czynności, a przede wszystkim poprawnie zdefiniowanych.**

Reasumując, można stwierdzić, że jedyną relacją, która stwarza możliwości czytelnego zdefiniowania procesów rozgraniczenia nieruchomości (gruntowej) bądź podziału nieruchomości (gruntowej), jest relacja  $1: 1 Ng = 1 dz.$

## • Zakończenie i wnioski

W artykule przedstawiono jedynie najważniejsze aspekty terminologiczne granicy nieruchomości. Problem ten z całą pewnością nie został więc wyczerpany. Artykuł może zatem stanowić kanwę do dalszych rozważań, tym bardziej że niektóre z prezentowanych rozważań, a także propozycji prezentowanych we wnioskach, mogą budzić kontrowersje, zwłaszcza wśród tradycjonalistów. Wydaje się jednak, że w trosce o wzajemne zrozumienie terminów, a także w trosce o dbałość w zakresie precyzji ich definicji warto i należy przedstawić w artykule problem rozwijać, dochodząc stopniowo do zmiany utartych poglądów. Na podstawie analiz przedstawionych w artykule można sformułować określone wnioski ogólne i szczegółowe (patrz ramka), a także uwagi końcowe przedstawione poniżej.

**Uwagi końcowe.** W trosce o staranność i precyzję dyskusji problemów związanych z tak bardzo ważnym i kluczowym terminem, jakim jest „granica nieruchomości”, a także terminami pobocznymi, powinny być wzięte pod uwagę przede wszystkim założenia, które wynikają z relacji: nieruchomości gruntowa – działka. Ponadto należy koniecznie wziąć pod uwagę to, że słowo „granica” nie jest przedmiotem definicji nieruchomości gruntowej, a z kolei jest zawarte w definicji działki. Wynika stąd, że **jedynym czytelnym i jednoznacznym terminem związanym z granicą jest termin „granica działki”**. Granica działki jest identyfikowana poprzez punkty graniczne i oznaczana w terenie poprzez znaki graniczne. Granica zatem istnieje fizycznie i jest przypisana wyłącznie do pojedynczej działki. Granica pojedynczej działki wyznacza przy tym w sposób czytelny – w przypadku relacji 1 – zasięg prawa własności do nieruchomości gruntowej ujawnianego w KW.

W związku z tymi stwierdzeniami warto się zastanowić, czy do słownictwa geodezyjnego zamiast istniejących, nieadekwatnych i niezdefiniowanych poprawnie terminów: „rozgraniczenie nieruchomości” i „podział nieruchomości”, nie wprowadzić terminów: „rozgraniczenie działki” i „podział działki”, znacznie lepiej oddających charakter wykonywanych czynności, a przede wszystkim poprawnie zdefiniowanych. Uzasadnieniem dla takiej zmiany są nie tylko rozważania

terminologiczne przedstawione w artykule, ale przede wszystkim analiza relacji nieruchomości gruntowa – działka.

Ponieważ działka ma takie istotne znaczenie w definiowaniu granicy nieruchomości gruntowej, na marginesie tego problemu warto zauważyć, że ujawnianie praw do działek, budynków i lokali w EGiB ma charakter **wyłącznie informacyjny** [3]. Oznacza to, że z wpisem danych o charakterze prawnym w EGiB nie jest związane nawet domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Jeśli weźmiemy ten aspekt pod uwagę, to warto byłoby rozważyć, czy w definicji działki<sup>8</sup> nie pominąć słów: „jednorodny pod względem prawnym”. W obecnej definicji działki słowa te nie wnoszą nic istotnego, a ponadto, niestety, skutkują wyjątkami od definicji działki. Działka jest obiektem rejestracji w zakresie stanu fizycznego gruntu, który to stan służy oznaczaniu nieruchomości gruntowej w KW. Do rejestracji zaś praw do działki, a także ich ujawniania i wykorzystania (na przykład w EGiB) służy KW. Wracając zaś do definicji działki, warto też przy okazji zauważyć za [1], że dobrze sformułowana i precyzyjna definicja wyklucza wszelkie wyjątki.

W zakończeniu jeszcze raz należy zaznaczyć, że opisywany w artykule problem ma polemiczny charakter w odniesieniu do utartych poglądów. Wypada też dodać, że

idea analizy – oczywiście na pozór – terminu „granica nieruchomości” jest wyrazem głębokiego sprzeciwu autora artykułu wobec bezkrytycznego, wręcz beznamiętnego przyjmowania terminów i definicji, bez wnikania w istotę samego problemu. Takie stanowisko niewątpliwie przyczynia się do dalszego powielania błędnych terminów i definicji – ze szkodą dla ich przejrzystości i precyzji. Takich przypadków niepoprawnej terminologii jest jeszcze, jak się wydaje, w naszych przepisach wiele.

Autor ma zatem nadzieję, że artykuł przyczyni się do zaistnienia pozytywnych zmian w ugruntowanej, a nierządno nie w pełni poprawnej terminologii, a przynajmniej, że wywoła pogłębione refleksje u Czytelników. Jeśli tak się stanie, założony cel artykułu zostanie osiągnięty.

**Prof. Ryszard Hycner**

AGH w Krakowie

Wydział Geodezji Górniczej  
i Inżynierii Środowiska

Przypisy

- 1 Pojęcie „termin” zostało szczegółowo objaśnione w [1].
- 2 Pojęcie „definicja” zostało szczegółowo objaśnione w [1].
- 3 W szczególnych przypadkach pomieszczenia o skośnych ścianach bocznych ta linia może być wyznaczana powyżej poziomu podłogi.
- 4 Wynika to z zasady „*superficies solo cedit*” – „powierzchnia dzieli los gruntu”.
- 5 Terminu tego używamy jedynie w zakresie poglądowym, wystarczającym jednak do istoty rozważań.
- 6 Należy zauważyć, że rozważania dokonane w tym punkcie mogą się także odnosić do innych procesów geodezyjno-prawnych, w których istotną rolę odgrywa granica, czyli do scalenia i podziału nieruchomości oraz do wznowienia punktów granicznych.
- 7 Również odpowiednio do innych terminów, w których występuje słowo „granica”.
- 8 Ta definicja, podana dokładnie za [4] i [5], brzmi: „Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”.

Literatura

- [1] Hanus P., Hycner R., Kwartnik A.: Analiza terminologiczna wybranych problemów katastru i zagadnień pokrewnych. Cz. I i II. Magazyn Geoinformacyjny GEODETA 10/2013 i 11/2013;
- [2] Hycner R.: Zagadnienia geodezyjno-prawne gospodarki nieruchomościami. Wydawnictwo Gall, Katowice, 2006. Wydanie I;
- [3] Ignatowicz J.: Prawo rzeczowe. PWN, Warszawa 1995;
- [4] Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38, poz. 454);
- [5] Rozporządzenie ministra administracji i cyfryzacji z 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU, poz. 1551);
- [6] Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity DzU z 2014 r., poz. 121);
- [7] Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity DzU z 2013 r., poz. 707).

## Wnioski ogólne

- Termin „granica nieruchomości” stosowany powszechnie w teorii i praktyce jest niezdefiniowany, a przy tym nieokreślony, ponieważ może dotyczyć trzech rodzajów nieruchomości.
- Użycie słowa: „granica” w odniesieniu do nieruchomości jest nadinterpretacją definicji terminu „nieruchomość”, ponieważ słowo „granica” nie jest używane w definicji nieruchomości.

## Wnioski szczegółowe

- Termin „granica nieruchomości” jest czytelny wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości gruntowej i jedynie przy założeniu, że nieruchomości gruntowa jest oznaczana przez pojedynczą działkę ewidencyjną. Wynika to z relacji  $1: 1 Ng = 1 dz.$
- Zarówno termin „rozgraniczenie nieruchomości”, jak i „podział nieruchomości” jest formalnie niezdefiniowany. Jest przy tym bliżej nieokreślony, ponieważ może odnosić się do trzech rodzajów nieruchomości.
- Nawet pozornie poprawny termin „rozgraniczenie nieruchomości gruntowej” i „podział nieruchomości gruntowej” ma sens jedynie w przypadku relacji  $1: 1 Ng = 1 dz.$