



Rys. 5. Wyrys i wypis z mapy ewidencyjnej sporządzone w 1985 r.

po wydaniu decyzji sporządzono wyrys i wypis z mapy ewidencji gruntów. Nie czekano nawet na uprawomocnienie się tej decyzji.

5. Mapa, wyrys i wypis (rys. 5).

Okazuje się jednak, że nie był to koniec zmian, bo w 1985 roku wykonano wyrys i wypis z mapy ewidencyjnej, w którym

nie ma już ww. części drogi (dz. nr 26/1). Zlikwidowano ją bez żadnej – choćby błędnej – decyzji (formalnej). Odnotowujemy więc „zdecydowany” postęp w przekształcaniu struktury własnościowej. Możliwe, że droga ta zajęta została przez właścicieli dz. nr 166 znacznie wcześniej. Jest to bardzo ważne, bo mogło minąć już od tego czasu 30 lat.

● Ocena trwałości przyjętych rozwiązań

Proponuję przesłanie w czasie (1949-2014) zmian takich parametrów, jak: granice, powierzchnie i numery działy (działki) – patrz tabela.

Z dokumentów wynika, że zmian powierzchni ww. działek było jeszcze więcej. W tabeli uwzględniłem

tylko te najważniejsze i największe. Gdyby przyjąć wiarygodnie, że obydwie parcele (poz. 1) na początku miały łącznie powierzchnię 955 m kw., a obecnie ma-

Dlaczego umorzenie postępowania rozgraniczeniowego?

Burmistrz Szczytna 16 lutego 2012 r. wydał decyzję administracyjną o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego nieruchomości położonej w Szczytnie. Poniżej fragmenty uzasadnienia tej profesjonalnej decyzji.

Wnioskiem z dnia 31 marca 2011 r. Pani Z. [...] [współwłaścicielka dz. 166 – red.] wystąpiła do Burmistrza Szczytna o rozgraniczenie nieruchomości, której jest współwłaścicielem, z nieruchomością sąsiednią składającą się z działki nr 167. W toku postępowania wstępnego ustalono, że w zasobach Urzędu Miejskiego w Szczytnie znajduje się decyzja [...] zatwierdzająca ustalone w toku postępowania rozgranicze-

niowego granice działek nr 27 i 25 [...]. Ustalono, że w zasobie geodezyjnym i kartograficznym Starostwa Powiatowego w Szczytnie nie ma przedmiotowej decyzji oraz nie ma operatu technicznego sporządzanego przez geodetę z rozgraniczenia tych nieruchomości. [...] Ustalono, że niemożliwe jest wskazanie granic na podstawie przedmiotowej decyzji zgodnie z art. 39 ust. 1 [Pgik – red.], ponieważ brak jest danych technicznych [...].

Postanowieniem [...] z dnia 30.05.2011 r. [...] wszczęto postępowanie rozgraniczeniowe [...] oraz upoważniono geodetę [...] do przeprowadzenia czynności ustalenia granic. Wszystkie strony zostały prawidłowo zawiadomione [...].

W trakcie postępowania Pani L. [...] [właścicielka dz. 167 – red.] przekazała kopię mapy z dnia 15 kwietnia 1970 roku z adnotacją, że kolorem czerwonym wskreślono granice działki na podstawie rozgraniczenia [...].

W trakcie rozprawy na gruncie przeprowadzonej w dniu 3 sierpnia 2011 r. geodeta przedstawił zebrane dowody, na podstawie których wskazał trzy możliwości przebiegu granicy, przy czym jedną z nich zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji rozgraniczeniowej z 1970 roku, oraz zaproponował stronom zawarcie ugody ze wskazaniem przebiegu granicy wzdłuż istniejącego ogrodzenia. Strony nie złożyły zgodnych oświadczeń

oraz nie doszło do zawarcia ugody [...]. W opinii z dnia 31 sierpnia 2011 r. geodeta stwierdził, że granice na odcinkach między istniejącymi punktami granicznymi o numerach ewidencyjnych 1720, 1709, 1708 są sporne. [...] Nie zaistniały zatem podstawy do wydania decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości.

Decyzją [...] z dnia 5 października 2011 r. [...] postępowanie rozgraniczeniowe zostało umorzone [...] i orzeczono o przekazaniu z urzędu sprawy do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Szczytnie. W dniu 20 października 2011 roku Pani L. [...] złożyła odwołanie od przedmiotowej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie.

Zmiany parametrów omawianych działek w latach 1949-2014

Lp.	Rok	Nr działki (parceli)	Pow. w m kw	Nr działki (parceli)	Pow. w m kw	Nr działki	Pow. w m kw	Uwagi
1	1949	584/49	485	449/48	470	droga (brak danych)		Obydwie parcele pow. 955 m kw
2	1969	25	490	27	692	26	176	Obydwie działki pow. (działka) 1182 m kw + (droga) 176 m kw razem = 1358 m kw
3	1970	25/1	566	27/1	773	26/1	84	Obydwie działki pow. (działka) 1339 m kw + (droga) 84 m kw razem = 1423 m kw
4	1985-2014	166	647	167	771	droga (zlikwidowana)		Obydwie działki pow. 1418 m kw

ją 1418 m kw., to przyrost powierzchni wynosi bagatela(!) 463 m kw. Pierwsza działka (obecnie nr 166) zwiększyła się o 162 m kw., a druga (obecnie nr 167) o 301 m kw. Z analizy wynika, że powodem tych zmian była nie tylko likwidacja drogi, która miała 176 m kw, ale pozostałe granice też uległy zmianom, bo dodatkowo przybyło jeszcze 287 m kw. (z sąsiednich działek). Nie mam danych do ustalenia, z których działek zabrano taką powierzchnię (prawdopodobnie od strony południowej). Możliwe także, że powierzchnie pierwotnych parcel były błędne, ale tego nie da się stwierdzić bez dokładnej dokumentacji.

Widać, że właściciele obu działek na ww. „operacjach” tylko zyskali. Jest to nietypowa sytuacja, bo w większości przypadków, jak jeden zyskuje, to drugi traci. Z tym że ci, którzy zyskali więcej, wnoszą o przywrócenie stanu z rozgraniczenia z 1970 r. Wówczas uzyskają jesz-

cze wspólny dojazd, czyli działkę nr 26/1 o pow. 84 m kw. Chyba że właściciele działki nr 166 (dawna 25/1) udowodnią, że obszar ten zasiedzieli.

Mnie osobiście bulwersuje sytuacja, w której zamiast: porządku, stałej numeracji działek, tych samych granic i podobnej powierzchni, mamy ciągle zmiany, które, niestety, nie świadczą dobrze o naszej profesji.

• Co z tego wynika?

1. Gdyby po rozgraniczeniu w 1970 r. ktoś udowodnił, że pomiędzy parcelami nr 584/49 i nr 449/48 była droga stanowiąca odrębny przedmiot własności, trzeba byłoby tę drogę przywrócić, pozostawiając powierzchnie parcel z 1949 roku, a decyzję o rozgraniczeniu w tej części zmienić. Ale tak się nie stało, decyzja ma już sporo lat, bo aż 44, i jej uchylenie – mimo błędów – nie wchodzi w rachubę (kodeks po-

stępowania administracyjnego mówi o przedawnieniu po 10 latach). Następca prawny organu, który wydał decyzję, musi jedynie opatrzyć ją klauzulą prawomocności.

2. Przy tej okazji należy przestrzec geodetów, którzy rozgraniczeniem usiłują powodować przenoszenie praw własności, aby tego nie robili, bo może to się skończyć wyrokami sądowymi wydziałów karnych. Oczywiście decyzje wydaje wójt (burmistrz, prezydent) i bez ich przyzwolenia takie rzeczy nie są możliwe. W ostatnich latach – mimo większej ochrony praw własności – spotykałem takie próby przy rozgraniczeniach, ale głównie przy modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Wykorzystuje się sytuację (lukę w przepisach), że każdy wyrys i wypis z ewidencji (bez sprawdzenia granic) służy jako podstawa wpisu w księdze wieczystej (o czym już pisałem).

SKO decyzją z dnia 21 listopada 2011 roku [...] uchyliło decyzję [...] i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania [...]. W decyzji wskazało, że [...] należy ustalić, czy nie istnieje tożsamość spraw ze sprawą rozgraniczenia nieruchomości zakończoną decyzją [...] z 27 kwietnia 1970 r. [...].

W decyzji tej stwierdza się, że między działkami biegła droga nr 26, z której wydzielono tylko część północną nr 26/1 do wspólnego użytkowania.

Na opisie i mapie z dnia 25 kwietnia 1970 r. [...] oraz na szkicu geodezyjnym z 1978 roku widnieje stan granic zatwierdzony ww. decyzją, więc należy uznać, że decyzja ta stała się ostateczna, a granice nieruchomości nią zatwierdzone były bezsporne do roku 1978.

W trakcie postępowania rozgraniczeniowego strony postępowania również wypowiedziały się na temat decyzji rozgraniczeniowej z 1970 roku. [...] Pani L. [...] stwierdziła, że decyzja [...] z 27 kwietnia 1970 r. dotycząca rozgraniczenia nieruchomości [...] zachowuje moc prawną. W piśmie z dnia 20 stycznia 2012 roku Pani K. [...] [współwłaścicielka dz. 166 – red.] również wskazuje, że granice, które na dzień dzisiejszy stały się sporne, zostały wyznaczone i przyjęte jako prawnie obowiązujące na skutek przeprowadzonego postępowania rozgraniczeniowego z 1970 roku. Pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag [...].

Zgodnie z wykazem zmian gruntowych [...] zatwierdzonym 13 maja 1970 roku działka nr 26/1 stanowiła własność

PPRN Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Szczytnie. Zgodnie z ww. wykazem działka nr 25 o pow. 490 m² zmieniła numer na 25/1 i powierzchnię na 566 m², działka nr 27 o pow. 692 m² zmieniła numer na 27/1 i powierzchnię na 773 m², a działka nr 26 o pow. 176 m² zmieniła numer na 26/1 i powierzchnię na 84 m². [...] Z porównania map z 1978 roku i aktualnej wynika, że z działek nr 25/1, 26/1 i 27/1 po odnowieniu ewidencji gruntów powstały działki nr 166 i 167.

Tożsamość spraw, której dotyczył wniosek o rozgraniczenie ze sprawą, w której orzeczono o rozgraniczeniu decyzją z dnia 27 kwietnia 1970 roku, badano pod względem przedmiotowym i podmiotowym. [...]

Badając tożsamość przedmiotową, należy zwrócić uwagę na istotę rozgraniczenia nieruchomości, które zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego 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. Zgodnie z treścią decyzji [...] z 27 kwietnia 1970 r. granice działek zostały protokolarnie ustalone wzdłuż zakopanych kamieni granicznych, granicę tak ustaloną przyjęto za bezsporną oraz zatwierdzono ją przedmiotową decyzją. W sprawie geodezyjnym i kartograficznym zachowała się dokumentacja potwierdzająca taki przebieg granic [...]. Strony postępowania rozgranicze-



3. Jak wynika z dokumentacji, jedna ze stron wystąpiła w 2011 roku o rozgraniczenie, bo między właścicielami działek 166 i 167 istnieje spór graniczny. Ale urząd miasta umorzył postępowanie, gdyż uznał, że granice zostały ustalone w 1970 roku i istnieją dane oraz dokumenty pozwalające wznowić znaki graniczne (niektóre odnaleziono). Są to: opisana wcześniej decyzja rozgraniczeniowa z 1970 r. oraz szkic granic (rys. 3), a także wyrys z 1970 r. (rys. 4). W decyzji o umorzeniu postępowania słusznie stwierdzono, że zapisy w ewidencji gruntów i budynków mają jedynie charakter techniczno-deklaratoryjny (co wynika z wielu wyroków sądowych). Dlatego nie wolno błędnymi danymi poprawiać ksiąg wieczystych. Od wniosku o rozgraniczanie z 31 mar-

ca 2011 roku do decyzji o umorzeniu postępowania z 16 lutego 2012 r. minęło ponad 10 miesięcy, a sprawa trafiła po drodze do wielu instancji, a także do sądu, który słusznie odesłał ją do trybu administracyjnego.

Trochę szkoda tego straconego czasu, ale jak na sprawy rozgraniczeniowe, rok i tak nie jest okresem bardzo długim. W związku z tym, że decyzja o umorzeniu postępowania została przygotowana bardzo profesjonalnie, pozwalam sobie zacytować ją w obszernych fragmentach (patrz poniżej artykułu) i pogratulować osobom, które ją przygotowały.

4. Czekając więc geodetę uprawnionego zrealizowanie ustaleń art. 39 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, który brzmi:

„39.1. Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.

2. Wznovienia znaków granicznych dokonują, na zlecenie zainteresowanych, podmioty prowadzące działalność gospodarczą i inne jednostki, o których mowa w art. 11.

3. O czynnościach wznowienia znaków granicznych zawiadamia się zaintereso-

wane strony. Do zawiadomień stosuje się przepisy art. 32 ust. 1-4.

4. Z czynności wznowienia znaków granicznych sporządza się protokół”.

5. Jeśli istnieje zapiekły spór, a chyba tak jest, to sprawa na pewno trafi do sądu. Znaki graniczne będą wznowione, ale nie jest pewne, czy droga będzie przywrócona do wspólnego użytkownika. Jeżeli właściciele działki nr 166 udowodnią, że grunt ten (dawna działka nr 26/1) użytkują nieprzerwanie od 1980 r. (a więc okres 30 lat minął przed ujawnieniem się tego sporu), a biegły sporządzi mapę do zasiedzenia, to wówczas sąd wyda postanowienie, że droga jest własnością właścicieli działki nr 166. Formalnie nic się nie zmieni. Tyle tylko że konflikt między sąsiadami będzie się ciągnął przez kilka następnych pokoleń.

6. Nie po to powstał nasz zawód, aby geodeci swymi działaniami skłócali sąsiadów. Jednak, niestety, tak się w wielu przypadkach dzieje.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Geodezyjnej Izby Gospodarczej, której wiele lat prezesował

Pomysły na poprawę stanu polskiej geodezji

To, że nasza geodezja wymaga pilnych zmian, widać choćby z listopadowego posiedzenia Państwowej Rady Geodezyjnej i Kartograficznej. Tylko jak je przeprowadzić, żeby nie wylać dziecka z kąpielą? Racjonalne i realne, ale odważne rozwiązania, do których da się przekonać decydentów, to klucz do sukcesu. Zapraszamy do styczniowej rubryki „Bogdan Grzechnik radzi”.

Redakcja

niowego z 1970 roku nabyły prawa związane z ustaleniem granic, a więc ustaleniem zasięgu prawa władania ich nieruchomością. [...]

Na gruncie stwierdza się inny stan użytkowania, niż to wynika z decyzji rozgraniczeniowej z 1970 roku w części dotyczącej wewnętrznej granicy pomiędzy działkami nr 166 i 167. [...] Granica wewnętrzna zmieniła się na skutek nowych pomiarów i odnowienia ewidencji gruntów miasta Szczytno dokonywanych w latach 1978-1984 oraz działań właścicieli obu nieruchomości lub jednej z nich. [...]

Wskazać należy, iż sądy administracyjne wielokrotnie potwierdzały w swych orzeczeniach, że zapisy, w ewidencji gruntów i budynków mają jedynie charakter techniczno-deklarato-

ryjny (np. wyrok NSA sygn. akt I OSK 1488/06 czy sygn. akt I OSK 1044/08 [...]). Organy ewidencyjne rejestrują więc stany prawne ustalone w innym trybie lub przez inne organy orzekające. Nie mogą natomiast samodzielnie rozstrzygać kwestii kształtu czy powierzchni działki ewidencyjnej. Czynności odnowienia ewidencji gruntów mają więc charakter techniczny. Prawnie granica działek nr 25/1, 26/1 i 27/1 została ustalona decyzją [...] z dnia 27 kwietnia 1970 r. [...]

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że postępowanie rozgraniczeniowe wszczęte w 2011 roku jest tożsame z postępowaniem rozgraniczeniowym przeprowadzonym w 1970 roku [...]. W związku z tym postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości składającej się z działki nr 166 z nierucho-

mością składającą się z działki nr 167 stało się bezprzedmiotowe [...].

Zgodnie z art. 105 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Dopóki orzeczenie rozstrzygające w sposób ostateczny daną sprawę funkcjonuje w obrocie prawnym, kolejne postępowanie dotyczące tej samej materii jest w oczywisty sposób bezprzedmiotowe (tak też wyrok NSA w Katowicach z dnia 19 czerwca 2000 r. I SA/Ka 2247/98).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji decyzji. [...] W ocenie organu postępowanie admi-