

Wyroki sądów administracyjnych – rozgraniczenia

# Obowiązuje hierarchia kryteriów

Do przeprowadzenia rozgraniczenia nie wystarczy zgodne oświadczenie stron – stwierdził niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku. A wydawałoby się, że to zasada dobrze znana każdemu geodecie.

Sprawa miała swój początek w styczniu 1996 roku, kiedy to wójt gminy orzekł o zatwierdzeniu granic trzech działek stanowiących własność pani IZ i działek przyległych. Po 18 latach syn IZ jako następcą prawnym matki złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie nieważności tej decyzji. Jego zdaniem geodeta, dokonując rozgraniczenia wspomnianych działek, pozbawił jego matkę własności części nieruchomości, a sama decyzja wójta wydana została z rażącym naruszeniem prawa. Wnioskodawca argumentował m.in., że postępowanie zatwierdzające granice działek było bezprzedmiotowe, ponieważ nie zaistniała potrzeba dokonywania rozgraniczenia, granice bowiem nie były

sporne. Jednak przede wszystkim zarzucił wójtowi, że ten, wydając decyzję rozgraniczeniową, nie ocenił prawidłowości wykonania przez geodetę czynności ustalenia przebiegu granic nieruchomości oraz zgodności sporządzonych dokumentów z przepisami. Nie zweryfikował bowiem, czy geodeta wziął pod uwagę dotychczasowe znaki czy ślady graniczne oraz istniejące mapy czy inne dokumenty, a także punkty osnowy geodezyjnej, który to obowiązek ciążył na nim na mocy ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*. Ponadto wójt nie porównał treści protokołu granicznego oraz szkicu polowego sporządzonego przez geodetę z mapami ewidencyjnymi obrazującymi dotychczasowy stan granic.

SKO nie podzieliło argumentów wnioskodawcy i dwukrotnie – decyzjami z czerwca i listopada 2016 r. (po ponownym wniosku) – odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji wójta. W uzasadnieniu przede wszystkim podkreślono, że właściciele rozgraniczanych nieruchomości aktywnie brali udział w czynnościach geodety i w ich toku składali odpowiednie oświadczenia. Na tej podstawie geodeta ustalił przebieg granic, który został w całości zaakceptowany przez właścicieli nieruchomości, w tym przez matkę wnioskodawcy. Trudno więc w tym przypadku mówić o rażącym naruszeniu prawa.

Syn IZ skierował więc sprawę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. Ten wyrokiem z 6 kwietnia br. [sygn. akt III SA/Gd 93/17] uchylił obie zaskarżone decyzje SKO. Sędziowie podkreślili m.in., że ustawodawca wprowadził bezwzględny obowiązek kolejno-

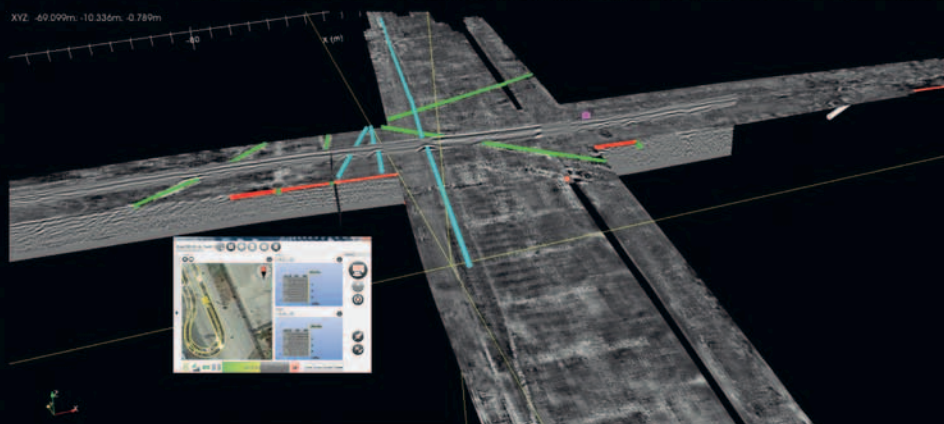
REKLAMA

# GEORADARY PL

JAKOŚĆ, INNOWACJA I PROFESJONALIZM



XVZ - 49.099m - 10.336m - 0.780m



SEJSCOM S.C.  
os. Złotej Jesieni 6 pok. 68  
31-826 Kraków

www.georadary.pl  
info@georadary.pl  
tel: (12) 642-86-70  
kom: 694-197-440  
kom: 790-790-253

ci stosowania kryteriów rozgraniczenia zarówno w postępowaniu administracyjnym, jak i przed sądem powszechnym. W postępowaniu administracyjnym pierwsze kryterium rozgraniczenia ma charakter materialno-techniczny związany z możliwością odtworzenia na podstawie istniejących jednoznacznych danych geodezyjnych położenia punktów i przebiegu linii granicznych. Dlatego geodeta dokonujący ustalenia przebiegu granic zobowiązany jest do wzięcia pod uwagę w pierwszej kolejności istniejących znaków, śladów granicznych, map i innych dokumentów oraz punktów osnowy geodezyjnej, a dopiero potem (w przypadku gdy ich brak, są niewystarczające lub sprzeczne ze sobą) może dokonać rozgraniczenia nieruchomości na podstawie zgodnego oświadczenia stron. **Przyjąć zatem należy – podkreślił WSA – że art. 31 ust. 3 PgiK stanowi ustawową gradację dowodów i nie zezwala geodecie na oparcie się na oświadczeniach stron, nawet jeśli są zgodne, w sytuacji gdy istnieją dowody źródłowe. W pierwszej kolejności geodeta powinien więc ustalić, czy istnieją jakiegokolwiek dowody źródłowe, a jeżeli tak, to dokonać ich oceny dla celów rozgraniczenia.**

**W**SA zwrócił też uwagę, że wydanie decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości musi poprzedzać ocena prawidłowości wykonania czynności ustalenia granic przez geodetę oraz zgodności sporządzonych dokumentów z przepisami. „Przeprowadzenie tej oceny powinno znaleźć swój wyraz w zgromadzonym w sprawie materiale, a co najmniej w treści uzasadnienia decyzji, a brak tej oceny stanowi naruszenie prawa materialnego” – czytamy w uzasadnieniu. Zdaniem sędziów zaniechanie w tym wypadku przeprowadzenia przez SKO oceny tej decyzji przez przyzmat naruszenia ustawowej gradacji dowodów (art. 31 ust. 3 oraz art. 33 ust. 2 ustawy PgiK), a w konsekwencji też brak rozważenia takiego naruszenia z punktu widzenia jego wagi i znaczenia („rażącego naruszenia prawa”), stanowi o tym, że zaskarżona decyzja (a także decyzja ją poprzedzająca wyrażająca tożsamą ocenę prawną), została wydana z naruszeniem art. 156 § 1 pkt 2 kpa. Jak podkreślili sędziowie, w orzecznictwie wskazuje się, że szczególnie istotne wady pracy geodezyjnej, np. rozgraniczenie działek dokonane wyłącznie na podstawie oświadczenia stron, może stanowić podstawę dla stwierdzenia nieważności decyzji rozgraniczeniowej [por. wyrok NSA z 10 lutego 2017 r., sygn. akt I OSK 2063/16].

Wyrok nie jest prawomocny.

Anna Wardziak

Uchwały Sądu Najwyższego – służebność przesyłu

## Stop dla roszczeń wobec starych sieci

Czy służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego? Dotąd sądy orzekały rozbieżnie. Niedawno jednak Sąd Najwyższy podjął uchwałę, która – jak przekonują specjaliści – ujednotorzy orzecznictwo.

**R**ozpatrywana sprawa dotyczyła nieruchomości gminnej oddanej spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste w 1997 r., przez którą przebiegają urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne wybudowane w latach 70. ubiegłego wieku. Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem do spółki będącej właścicielem tych urządzeń o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Gdy przedsiębiorstwo przesyłowe odmówiło, spółdzielnia wystąpiła do sądu rejonowego. Jednak ten w maju 2014 r. pozew oddalił, uznając, że o ustanowienie służebności może starać się tylko właściciel nieruchomości. Podobnie stało się w II instancji. Sąd Okręgowy w sierpniu 2015 r. oddalił wniosek spółdzielni o ustanowienie służebności przesyłu, wskazując na brak możliwości obciążenia tą służebnością prawa użytkowania wieczystego. Równocześnie SO przyznał wprawdzie, że Sąd Najwyższy w podobnych sprawach orzekał różnie, ale że sam jest zwolennikiem poglądu, jaki wyraził SN w postanowieniu z 28 marca 2014 r. [sygn. akt III CSK 174/13]. Uznał, że służebność ma zapewnić przedsiębiorcy stabilny tytuł do korzystania z urządzeń i cudzej nieruchomości w określonym zakresie. Mimo że prawo własności i prawo użytkowania wieczystego, są do siebie podobne, to jednak są to dwie odrębne instytucje. Użytkowanie wieczystego nie gwarantuje stabilności prawa, ponieważ ustanawia się je na określony czas i razem z nim wygasłaby służebność.

**W**tej sytuacji spółdzielnia wystąpiła ze skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego. Ten, rozpatrując sprawę w trzyosobowym składzie, nabrał wątpliwości i w postanowieniu z 25 sierpnia 2016 r. [sygn. akt V CSK 659/15] skierował pytanie do poszerzonego składu SN, czy służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego,

a jeżeli tak, to czy użytkownik może żądać ustanowienia takiej służebności wówczas, gdy urządzenia przesyłowe znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.

Przekazując sprawę do składu powiększonego, Sąd Najwyższy podkreślił specyfikę służebności przesyłu, do której stosuje się jedynie odpowiednio przepisy o służebności gruntowej. Taka służebność zasadniczo ustanawiana jest na nieruchomości jako rzeczy, a nie na określonym prawie do niej. Zauważył także, że prawa rzeczowe mogą być ustanowione na prawach, ale tylko wtedy, gdy ustawa tak wyraźnie stanowi. Z drugiej strony w orzecznictwie i doktrynie od wielu lat akceptowane jest ustanawianie służebności na prawie użytkowania wieczystego.

W ocenie sędziów pytających orzeczenia aprobujące ustanawianie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nie zawierały jednak pogłębionej argumentacji, w szczególności w zakresie uwzględnienia specyfiki tej służebności. Ich zdaniem nie ma przeszkód do ustanowienia służebności na nieruchomości pomimo oddania jej w użytkowanie wieczyste, szczególnie gdy urządzenia istniały przed datą ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości. Sędziowie zwrócili również uwagę na okoliczność, iż ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nie ma związku z realizacją celu, dla którego oddano nieruchomość w użytkowanie, służebność przesyłu nie ma wpływu na działalność użytkownika wieczystego.

Kierując pytanie prawne, trójka sędziów Sądu Najwyższego podzieliła stanowisko wyrażone w wyroku wydanym w sprawie z 21 maja 2015 r. [sygn. akt IV CSK 514/14]. Stwierdzono w nim, że w dacie uwłaszczenia na nieruchomościach państwowych powstało uprawnienie do korzystania z nich przez właściciela urządzeń przesy-