



Próby przenoszenia prawa własności do części gruntów w trybie rozgraniczenia

Przekręt „na rozgraniczenie”

Czy geodeta zawsze może przyjąć zgodne oświadczenie stron co do przebiegu granicy? Oczywiście nie, bo w przypadku istnienia dokumentów lub śladów granicznych byłoby to przyłożenie ręki do bezprawnego przeniesienia prawa własności!

Wiele lat temu kolega geodeta opowiedział mi o ciekawym przypadku. Jako że działo się to w jednym z północnych województw, w jego mieście było wiele nieruchomości opuszczonych. Na ulicy Zapomnianej (rys. 1) dwaj właściciele posiadali działki o powierzchniach po 1000 m kwadratowych. Między tymi działkami istniał jakiś teren o takiej samej powierzchni, którym nikt się nie interesował. Przedsiębiorczy właściciele w pierwszym etapie postanowili założyć na tym terenie ogródki warzywne, dzieląc się nim zgodnie po połowie. Kapusta i kalafiory, a także pomidory i ogórki nieźle się rozdziły, więc w drugim etapie postanowili wspólnie zbudować przez środek parkan. Po tej operacji mieli już po 1500 m kw., w tym po 1000 m kw. legalnie, a po 500 m kw. raczej nie bardzo.

Radzili się specjalistów, w jaki sposób uzyskać prawo do tych ogródków. Poinformowano ich, że istnieje instytucja zasiedzenia, ale aby z niej skorzystać, trzeba użytkować grunt przez okres 20 lat w dobrej wierze, a przez okres 30 lat w złej wierze. Nawet przyjmując dobrą wiarę, brakowało im jeszcze ponad 15 lat.

Nie wiadomo, kto w końcu znalazł salomonowe wyjście z tej sytuacji, czy sami właściciele, czy jakiś „biegły doradca”. W każdym razie zlecili geodecie uprawnionemu rozgraniczenie swoich nieruchomości, wskazując zgodnie jako ich granicę linię A-B. Protokół spisano, decyzja o rozgraniczeniu została wydana, a w ewidencji gruntów i budynków skorygowano powierzchnie działek nr 25 i nr 26 z 1000 na 1500 m kw. Tym sposobem ogródki zyskały formalnych

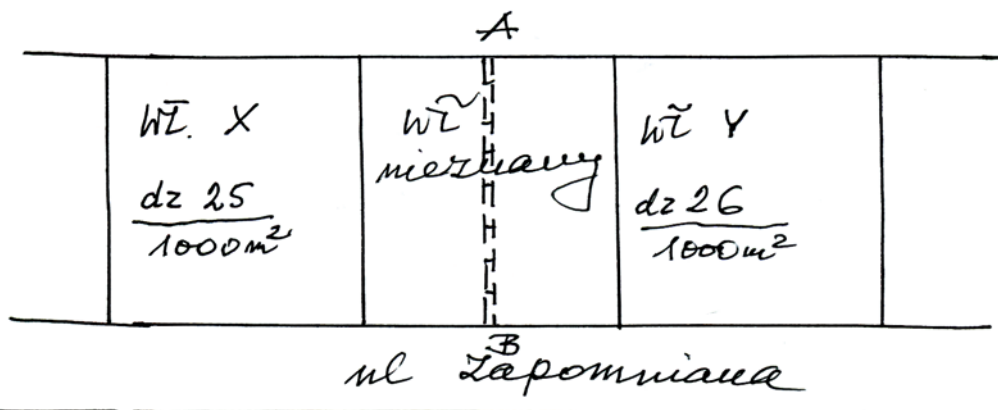
właścicieli kosztem jedynie wynagrodzenia geodety. Chociaż możliwe, że zarobił też „doradca”, który podsunął „genialny pomysł”. Niestety, pomysł niemający nic wspólnego z prawem, bo – mimo niezbyt doskonałych wówczas przepisów – było to ewidentnie przestępstwo.

Nie sądzę, aby właściciele działek nr 25 i nr 26 nie zdawali sobie sprawy, że uczestniczą w przekręcie. Czy to w końcu wyszło na jaw, nie potrafię powiedzieć. Sądzę, że była taka szansa przy modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz analizie materiałów, jeśli przypadkowo nie zaginęły.

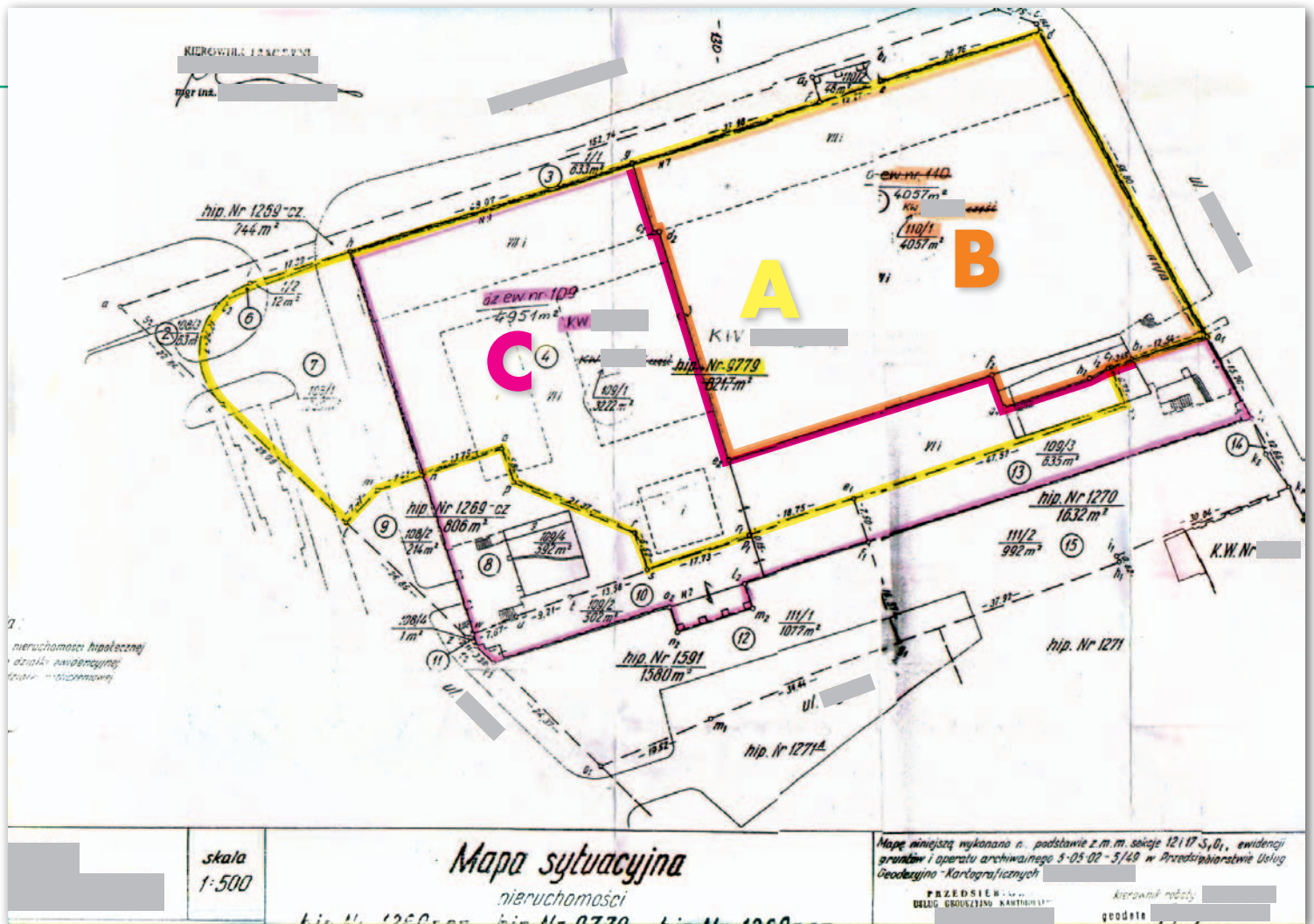
• Historia lubi się powtarzać

Nie sądziłem, że po wielu latach podobna sprawa trafi do naszej Agencji Geodezyjno-Prawnej „Grunt” i będzie dotyczyła centralnej Polski. Nie jest to przypadek tak ewidentny, jak opisany na wstępie, ale też zaistniała w nim próba przeniesienia prawa własności do znacznej powierzchni, i to bardzo drogiego gruntu w centrum dużego miasta. Ale po kolei, zaczniemy od analizy rysunku 2.

Mamy tam nieruchomość oznaczoną literą A (kolor żółty), której właścicielem na podstawie aktu notarialnego z grudnia 1933 r. była instytucja „X”. Powierzchnia tej nieruchomości wynosiła 8235 m kw. W 1993 r. geodeta uprawniony wyko-



Rys. 1. Działki dwóch właścicieli i między nimi „ziemia niczyja” przedzielona parkanem



Rys. 2. Mapa sytuacyjna wykonana w 1993 roku przez geodetę uprawnionego

nał mapę tego obszaru i okazało się, że składa się on z 4 działek ewidencyjnych (109/1, 110/1, 1/2 i 108/1) o łącznej powierzchni 8217 m kwadratów. Różnica powierzchni pomiędzy dokumentacją z 1933 r. a stanem z 1993 r. wyniosła zatem zaledwie 18 m kw., co jest bardzo dobrym wynikiem. Wszystko wskazuje więc na to, że granicę tej częściowo zabudowanej przed wojną nieruchomości można było odtworzyć na podstawie śladów, znaków granicznych, map lub innej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

Ale tu pojawia się komplikacja, bo grunty te przejęto po wojnie na własność Skarbu Państwa. Właściciel przed wojną użytkował istniejący budynek, a po wojnie w latach 60. częściowo go rozbudował, starając się jednocześnie o prawo do użytkowanego gruntu. Takie prawo uzyskał 28 grudnia 1995 r., kiedy to Skarb Państwa przekazał mu w użytkowanie wieczyste teren B (kolor pomarańczowy), czyli działkę nr 110/1 o powierzchni 4057 m kw. Prawdopodobnie ani żaden urzędnik, ani tym bardziej geodeta nie pofatygował się w teren, żeby sprawdzić, jak przebiegały w 1995 r. granice tego przekazywanego terenu i jak się one miały do granic rozbudowanego budynku.

Właściciel także tej sprawy nie dopilnował. Formalnie biorąc, powinien wówczas zostać wykonany podział nieruchomości. Dopiero na podstawie zatwierdzonej mapy z projektem podziału należało sporządzić akt notarialny przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste. Niestety, tego nie zrobiono i to był zasadniczy błąd, który popełniono w opisywanej sprawie.

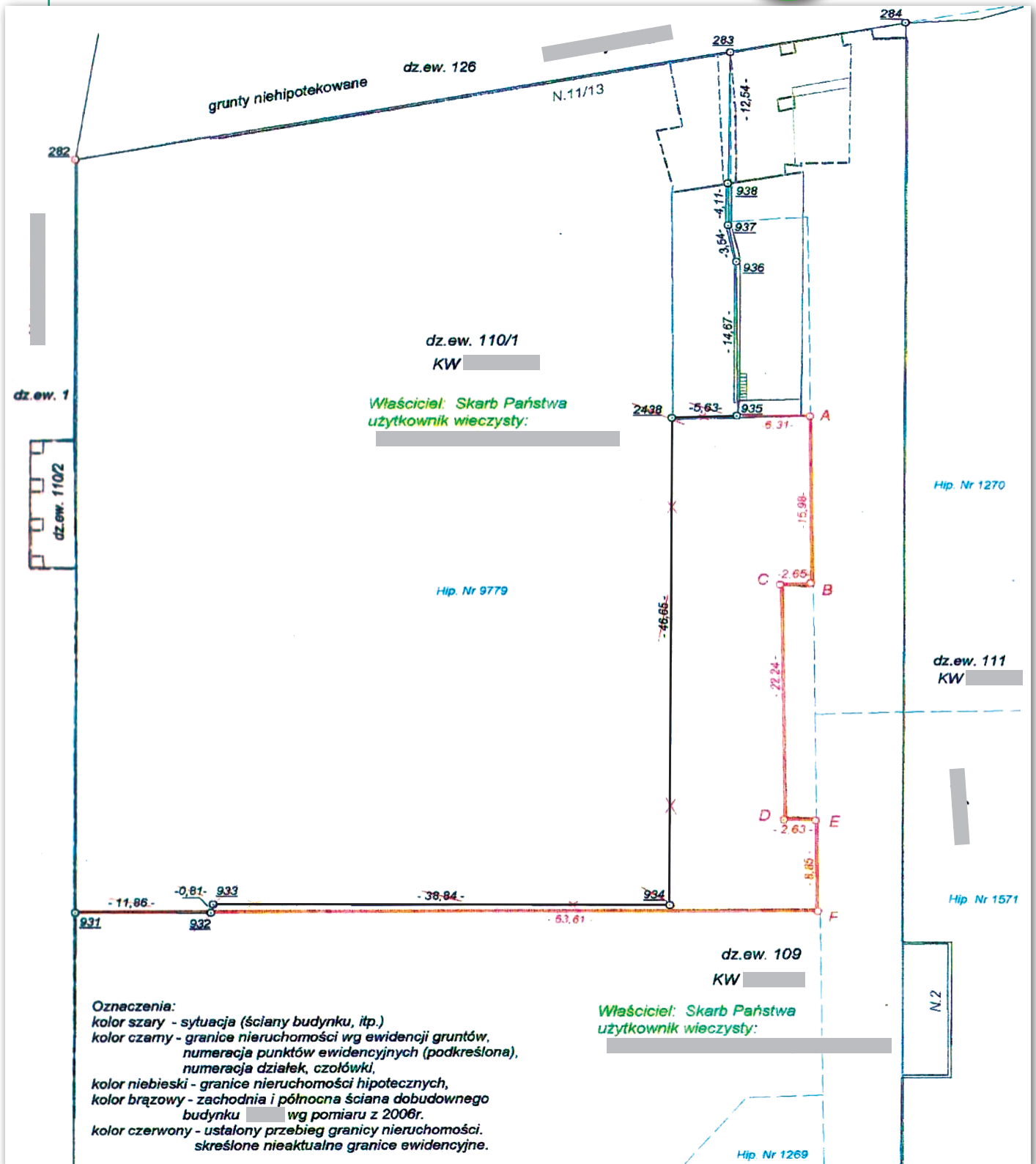
W konsekwencji tego błędu firma „Y” otrzymała 14 czerwca 1996 r. działkę nr 109 o powierzchni 4951 m kw. składającą się z działek 1/2, 108/1 i 109/1 (teren C, kolor różowy). I dopiero wtedy okazało się, że na działce 109 znajduje się część budynku będącego własnością instytucji „X” (stan ten pokazany jest na rys. 3). Jest to obszar o powierzchni 511 m kw. zawarty w granicach wyznaczonych punktami: A, B, C, D, E, F, 932, 933, 934, 2438, 935, A. Dla obu przekazanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości założono księgi wieczyste. Dodajmy dla jasności, że te 511 metrów kw. to grunt o wartości około 4 tys. zł za m kw., a zatem łączna kwota wynosi ponad 2 mln złotych. Jest się więc o co bić.

Oczywiście każdy ze „współwłaścicieli” wynajął renomowaną firmę prawniczą, by walczyła o jego interes. Fir-

ma „X” chciała bezwzględnie odzyskać te 511 m kw. pod dobudowaną częścią budynku, a firma „Y”, wykorzystując przepis, że budynek (lub jego część) wybudowany na działce sąsiada stanowi jego własność, walczyła o zajęcie na własny użytek części pomieszczeń wybudowanych na spornym gruncie. Nie dało się osiągnąć kompromisu, więc wojna trwała w najlepsze.

W listopadzie 2004 r. firma „X” postanowiła skorzystać z pomocy geodety uprawnionego. Prace te ciągnęły się do stycznia 2007 r., a więc ponad 2 lata. Trudno powiedzieć, kto (firma prawnicza czy geodeta uprawniony) wpadł na pomysł, aby błąd urzędu miasta z 1995 r. naprawić trybem rozgraniczeniowym. W ramach tej akcji (patrz rys. 3) geodeta postanowił granicę (kolor czarny) określoną punktami: 933, 934, 2438, 935 zastąpić granicą (kolor czerwony) oznaczoną punktami: 932, F, E, D, C, B, A, 935. Na przeszkodzie stanęli jednak czujni prawnicy firmy „Y”, którzy oczywiście nie zgodzili się na takie rozwiązanie.

Aby wzmocnić swoje racje, zwrócili się o opinię do naszej firmy, czyli Agencji Geodezyjno-Prawnej „Grunt”. Mimo że zdawaliśmy sobie sprawę z tego, iż firma „X” została tutaj w 1995 r. skrzywdzona, nie było żadnych podstaw prawnych,



Rys. 3. Stan po przekazaniu firmie „Y” w użytkownię wieczyste działki 109, na której znajduje się dobudowana część budynku firmy „X”

aby tryb rozgraniczeniowy uznać za metodę przeniesienia prawa własności do gruntu, o którym zapomniano w chwili ustanawiania prawa użytkowania wieczystego. W związku z tym nasza opinia była oczywiście zdecydowanie negatywna. Ani organ administracji, ani sąd nie mogły pozytywnie ustosunkować się do tego typu propozycji.

• Uzasadnienie opinii

W szczegółowym uzasadnieniu takiego stanowiska pomoże nam art. 46 § 1 kodeksu cywilnego, który brzmi: „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”.

W opisaney sprawie mamy nieruchomość gruntową B oddaną właścicielowi „X” w użytkownię wieczyste w granicach pokazanych na rys. 2. Mamy także nieruchomość budynkową, która przedstawiona została w granicach pokazanych na rys. 3. Niestety, część tej nieru-

chomości budynkowej znalazła się na działce sąsiada „Y”. Formalnie stała się więc jego własnością, mimo że budynku nie zbudował.

Z art. 46 kc jednoznacznie wynika, że granica nieruchomości gruntowej to linia wskazująca, dokąd sięga prawo własności. Trzeba tutaj zadać pytanie, czy granice nieruchomości oznaczonej jako działka nr 110/1 były kiedykolwiek ustalone według stanu prawnego, czy też były to tylko granice ewidencyjne. Możliwe, że powstały one w wyniku przedwojennej parcelacji. Miałyby wówczas status granic ustalonych według stanu prawnego i punkty załamania tych granic powinny być wznowione (art. 39 *Pgik*). Ale ponieważ takich informacji w dostępnej dokumentacji nie znaleźliśmy, dla jednoznacznego ustalenia granic tej nieruchomości powinno się przeprowadzić rozgraniczenie.

Zasady ustalania granic przez geodetę w rozgraniczeniowym postępowaniu administracyjnym są następujące:

- po pierwsze, według stanu prawnego,
- jeśli nie można ustalić granicy według stanu prawnego, to należy ją ustalić według znaków, śladów, dokumentów,
- jeśli nie uda się ustalić granicy według dwóch powyższych kryteriów, to geodeta ustala granicę według zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, jeśli druga oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy.

Jeśli pierwszy wariant nie byłby możliwy (choć jest zupełnie prawdopodobny, tylko trzeba byłoby przeanalizować wszystkie stare dokumenty), to pozostaje jedynie drugi. A śladem granicy była krawędź przedwojennego budynku biegnąca prawdopodobnie wzdłuż linii 934-2438 (rys. 3).

Trzeci wariant nie wchodzi więc tutaj w rachubę. Przyjmijmy jednak na chwilę teoretycznie, że strony się „nieoficjalnie jakoś dogadały” i zgodnie oświadczyły, iż granica biegnie po linii czerwonej. Czy w takim przypadku geodeta mógłby przyjąć to oświadczenie mimo jednoznacznych śladów granicznych (drugi wariant)? Otóż absolutnie nie wolno tak postąpić, bo byłoby to przyłożenie ręki do bezprawnego przeniesienia prawa własności do tych 511 m kw.

Założmy więc, że strony się nie dogadały i z ww. względów nie zawarły tak że przed geodetą ugody posiadającej moc ugody sądowej (mimo propozycji stron geodeta nie powinien zgodzić się na taką ugodę, bo byłaby ona sprzeczna z zebranymi dowodami i dokumentami). Przypominam na marginesie, że ugodę muszą podpisać wszyscy właściciele i współ-

właściciele, a przy małżeńskiej wspólności majątkowej także mąż i żona.

Po wyczerpaniu wszystkich ww. możliwości sprawa skierowana przez jedną ze stron trafia do sądu cywilnego. W postępowaniu sądowym zasady ustalania granic różnią się nieco od przytoczonych poprzednio (art. 153 kc):

- według stanu prawnego (sąd nie tworzy granic, a wyłącznie je odtwarza),
- według ostatniego spokojnego stanu posiadania,
- na podstawie wszystkich innych okoliczności sprawy.

Gdyby biegły sądowy znalazł przedwojenny plan parcelacyjny i udowodnił, że budynek zbudowano wzdłuż tych granic, sprawa by się zakończyła na pierwszym sposobie. Przyjmijmy, że to się nie udało, i przejdźmy do drugiej opcji. Czy w naszym przypadku da się określić ostatni spokojny stan posiadania? Właściciel „X” mówi, że ten stan to linia czerwona (rys. 3). Właściciel „Y” twierdzi, że jest to linia czarna 934-2438. Czyli spokojnego stanu posiadania nie da się określić.

Sądowi pozostała trzecia możliwość wynikająca z treści art. 153 kc: *„Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną”*.

Zwracam uwagę, że ta trzecia możliwość, jaką posiada sąd, jest najbardziej pojemna. Rodzi się więc pytanie, czy mógłby ustalić granicę biegnącą po linii czerwonej (rys. 3), a właścicielowi „Y” przyznać od właściciela „X” odszkodowanie (wyliczone przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego za te 511 m kw., czyli około 2 mln złotych). Moim zdaniem sąd nie mógłby tak postąpić, bo właściciel „X” otrzymał w 1995 r. w użytkowanie wieczyste działkę nr 110/1 w granicach oznaczonych na rys. 3 linią czarną.

Istnieje wiele wyroków NSA, w których stwierdza się, że nie można ustalać linii granicznej w drodze ugody czy innych okoliczności (np. w sądzie cywilnym), jeśli proponowanemu przebiegowi granicy sprzeciwia się treść innych dowodów zgromadzonych w sprawie. A tutaj te dowody są i nie ma przesłanek ku temu, aby sprawę dało się rozwiązać w trybie rozgraniczeniowym. Oprócz tego, jeśli w 1995 i 1996 r. administracja popełniła błąd, to chyba ona powinna ponieść tego konsekwencje.

Oczywiście, o ile sprawa jeszcze się nie przedawniła.

● Podsumowanie

Kolejny raz okazuje się, że niektóre sprawy rozgraniczeniowe nadają się na temat rozprawy naukowej, a nawet pracy doktorskiej. Nie potrafię powiedzieć, czy spór ten rozstrzygnięto i sprawa została już zakończona. Mam jednak kilka pomysłów, jak można byłoby ten problem rozwiązać:

1. Sprawą powinni zająć się prawnicy urzędu miasta i znaleźć metodę na bezkolizyjnie naprawienie błędów popełnionego przez ich poprzedników.

2. Gdyby założył dobrą wolę właściciela „Y”, to powinien on aktem notarialnym przekazać właścicielowi „X” te 511 m kw. i sprawa by się zakończyła. No tak, ale co wówczas robiłyby kancelarie prawnicze i sądy?

3. Sporna część budynku została budowana w latach 60. i od tego czasu minęło blisko 50 lat. Wygląda na to, że już dawno sprawę dałoby się załatwić zasiedzeniem w złej wierze (30 lat).

Ostatnia konkluzja jest taka, że nie wolno ani wykonawcom prac geodezyjnych, ani organom administracji geodezyjnej i gospodarki nieruchomościami pozwalać sobie na nonszalancję w tego typu sprawach. Konsekwencją są bowiem ogromne koszty i konflikty, których nikt do tej pory nawet nie próbował ocenić i oszacować. Wraca więc wniosek zgłaszany już wielokrotnie. Należy pilnie doprowadzić do udoskonalenia EGIB przez wprowadzenie do tego państwowego rejestru granic nieruchomości ustalonych według stanu prawnego. A także – aby ten wniosek był realny – przeznaczyć na modernizację EGIB 2% środków z podatków od nieruchomości.

Trzeba także podnieść wymagania dla zakresu 2. uprawnień geodezyjnych, a być może wprowadzić nawet II stopień specjalizacji. Nie może być bowiem tak, że geodeta uprawniony nie zna przepisów i proponuje rozwiązania, które narażają na szwank dobre imię zawodu, a przede wszystkim generują zbędne koszty u nieświadomych zleceniodawców. Niestety, „dwójka” nie jest zakresem dla wszystkich.

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 SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował