

Granice nieruchomości, cz. III

JAK NIE GEODETA, TO SĄD

W przypadkach, kiedy zachodzi potrzeba jednoznacznego określenia przebiegu granic nieruchomości na gruncie, a brak jest takich danych, należy wszcząć postępowanie rozgraniczeniowe i dokonać ustalenia ich przebiegu albo na zasadach ustalonych w ustawie *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, albo w postępowaniu sądowym.



DARIUSZ FELCENLOBEN

W postępowaniu administracyjnym przy ustaleniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej (art. 31 ust. 2 *Pgik*), a w przypadku ich braku lub kiedy dane te są sprzeczne, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej ze stron, gdy druga strona oświadczenia nie składa i nie kwestionuje ich przebiegu (art. 31 ust. 3 *Pgik*). Z koniecznością przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego będziemy mieli do czynienia w każdym przypadku, kiedy granice nieruchomości nie zostały wcześniej ustalone, albo w sytuacji, kiedy były już ustalone, ale stały się sporne.

● ZASIĘG PRAWA WŁASNOŚCI

Istota postępowania rozgraniczeniowego prowadzonego na podstawie przepisów *Pgik* polega nie tylko i wyłącznie na ustaleniu samej granicy nieruchomości, lecz chodzi w nim o jednoznaczne ustalenie, do jakiego miejsca w terenie sięga prawo własności przysługujące właścicielom gruntów sąsiednich. W postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości realizowane są przepisy materialnego prawa cywilnego, przy czym jedną

z dopuszczonych form ich realizacji jest administracyjny tryb w przypadkach określonych w przepisach ustawy *Pgik*. Poza wyjątkami, dla których kognicja sądu jest wyłączna, postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości w pierwszej jego fazie winno być prowadzone na podstawie przepisów ustawy *Pgik* i na zasadach określonych w kpa. Ustawodawca przyjął, że postępowanie to jest lub może być dwuetapowe. W pierwszej części toczy się ono w formie administracyjnej, a w drugiej (jeżeli do niej dojdzie) – przed sądem. Szczególny charakter tegoż postępowania polegający na łączeniu procedur administracyjnych z zasadami określonymi w przepisach prawa materialnego realizowany jest również poprzez możliwość zawarcia w ramach prowadzonego postępowania ugody przed upoważnionym geodetą. Nie jest to ugoda administracyjna w rozumieniu art. 114-122 kpa, lecz stanowi ugodę o charakterze materialnoprawnym, uregulowaną w art. 917 i 918 kc. Zawarcie ugody przed geodetą kończy postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości, bez względu na fakt, czy właściwy organ umorzył postępowanie administracyjne w sprawie, czy też tego nie uczynił. Umorzenie postępowania ma bowiem charakter deklaratoryjny, wtórny, wynikający z samego faktu zawarcia ugody i nie ma wpływu na jej trwałość.

● CIĄGŁOŚĆ POSTĘPOWANIA ROZGRANICZENIOWEGO

Widać z tego, że ustawodawca, określając fazy postępowania rozgraniczeniowego, ich bezpośrednią po sobie następowność i ciągłość, potraktował to zagadnienie jako pewną zorganizowaną całość, która ma służyć do realizacji określonych celów. Ciągłość postępowania o rozgraniczenie nieruchomości wynika z faktu, że sąd w chwili przekazania sprawy przez właściwy organ administracyjny nie wszczyna nowego postępowania, lecz rozpoznaje ją w ramach toczącego się postępowania, choć w żaden sposób nie jest związany ustaleniami dokonanymi w ramach pierwszej jego fazy. Wynika to bezpośrednio z zasady niezawisłości sądu, który nie jest ani związany ustaleniami z postępowania administracyjnego, ani uprawniony do ich oceny czy kontroli.

O ciągłości postępowania możemy mówić w znaczeniu proceduralnym, przedmiotowym i podmiotowym. Proceduralnym, bo taką zasadę ustanowiono w przepisach prawa materialnego (art. 33 ust. 3 i 34 ust. 2 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*). Przedmiotowym, bo przekazanie sprawy do rozpatrzenia sądowi wyznacza właśnie taki zakres kognicji sądu w zakresie i granicach złożonego wniosku o rozgraniczenie (wyrok SN z 4 sierpnia 1999 r., IICKN 548/98,



● STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Ustalenie stanu prawnego jest innym, jak określeniem zasięgu przestrzennych granic własności w stosunku do sąsiadujących nieruchomości. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości badane są wszelkie dokumenty mające moc dowodową w sprawie. Sąd Najwyższy w uchwale z 25 maja 1957 r. (nr OSN IV/1959, poz. 91) wyjaśnił, że dokumentami stwierdzającymi prawo własności są te, które z mocy przepisów stwierdzają nabycie prawa lub potwierdzają, że miało ono miejsce. Do dokumentów, o których mowa, w szczególności można zaliczyć: ● akty notarialne, ● decyzje administracyjne, ● orzeczenia sądowe, ● inne, takie jak: odpisy z ksiąg wieczystych, zaświadczenia wydane przez urzędy w zakresie ich właściwości potwierdzające sprzedaż nieruchomości czy ich przejęcie z różnych tytułów, akty stanu cywilnego, dokumenty prywatne zawierające oświadczenia woli w zakresie stanu prawnego nieruchomości, ugody sądowe i administracyjne czy dane z katastru nieruchomości.

Przy ustaleniu stanu prawnego pamiętać należy, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w kw a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto prawo swe w księdze wieczystej ujawnił (art. 5 *uokwih*). Stan prawny ujawniony w kw objęty jest

rękopisem wiary publicznej i domniemaniem prawdziwości z art. 3 *uokwih*. Przy ustaleniu stanu prawnego nieruchomości należy również, zdaniem Sądu Najwyższego, brać pod uwagę przypadki nabycia przygranicznych pasów gruntów w wyniku zasiedzenia.

● OSTATNI SPOKOJNY STAN POSIADANIA

Jeżeli stanu prawnego nie można stwierdzić, to w razie sporu co do przebiegu granic nieruchomości należy brać pod uwagę kryterium odwołujące się do ostatniego spokojnego stanu posiadania. Przy czym należy przez to rozumieć taki ustabilizowany stan, który trwa lub trwał na tyle długo, aby wszystkie zainteresowane strony mogły go zauważyć i podjąć w odpowiednim czasie postępowanie w obronie swoich praw, jeżeli ich interes prawny i faktyczny byłby zagrożony, i aby stan ten miał charakter trwały mogący doprowadzić do zasiedzenia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6 maja 1974 r. wyraził pogląd, iż w przypadku ustalenia przebiegu granicy na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania, do jego stwierdzenia niewystarczające jest jedynie ustalenie, że stan ten trwa dłużej niż 1 rok, a więc na tyle długo, aby osoby zainteresowane utraciły po jego upływie możliwość wytoczenia roszczenia posesoryjnego. Sąd Najwyższy podkreślił dalej, że w art. 153 kc chodzi o taki ustabilizowany

OSNIC 2/00, poz. 40). Podmiotowym, bo wnioskodawcą w postępowaniu przed sądem pozostaje nadal ta sama osoba, która złożyła wniosek o rozgraniczenie (wyrok SN z 6 marca 1998 r., IIICKU 112/97, OSNIC 10/98, poz. 169).

● TRZY Kryteria ROZGRANICZENIA

W toczącym się postępowaniu rozgraniczeniowym przed sądem w razie sporu przy ustalaniu granic nieruchomości należy bezwzględnie stosować zasadę określoną w art. 153 kc, który wprowadza trzy materialnoprawne kryteria rozgraniczenia nieruchomości, przy czym mają one zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione: ● aktualny w chwili orzekania stan prawny nieruchomości, ● ostatni stan spokojnego posiadania, ● wszelkie okoliczności.

Oznacza to, że nie można stosować kolejnych kryteriów, pomijając wcześniej wymienione. Podkreślić należy, że zasada ta obowiązuje bezwzględnie, co potwierdza bogate orzecznictwo w tej sprawie. Wymieniając jako pierwsze kryterium rozgraniczenia związane z określeniem aktualnego stanu prawnego nieruchomości, ustawodawca wskazał tym samym na podstawowe i fundamentalne powiązanie granicy ze stanem prawnym nieruchomości określonym wpisów przysługujących praw w dziale II-IV księgi wieczystej.

REKLAMA



ogłasza konkurs na stanowisko:

KIEROWNIKA PRACOWNI GEODEZJI INŻYNIERYJNEJ

Wymagania:

- Wyższe wykształcenie geodezyjne
- Uprawnienia geodezyjne – minimum zakres 1
- Doświadczenie zawodowe przy obsłudze inwestycji
- Prawo jazdy kat. B + umiejętności praktyczne
- Bardzo dobra znajomość obsługi komputera
- Umiejętności organizacyjne oraz wysoka samodyscyplina

Wybranej osobie oferujemy:

- Mieszkanie służbowe
- Konkurencyjne wynagrodzenie

Oferty: list motywacyjny, CV, kopię dyplomu, kopię uprawnień oraz inne dokumenty potwierdzające kwalifikacje prosimy przesać drogą elektroniczną na adres fotokart@fotokart.com.pl do dnia 2006.02.27.

W CV prosimy o zamieszczenie klauzuli: „Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29.08.97 r. o Ochronie danych osobowych DzU nr 133, poz. 883”.

Zastrzegamy sobie prawo do odpowiedzi na wybrane oferty.

Fotokart Spółka z o.o.
ul. Cyryla i Metodego 9A, 71-541 Szczecin

zowany stan posiadania, który co prawda w chwili rozpatrywania nie może prowadzić do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, trwa jednak na tyle długo, aby pozbawić dotychczasowego właściciela nieruchomości posiadania spornego pasa ziemi poprzez takie ustalenie granicy, które uwzględniałoby wszelkie okoliczności w sprawie oraz pozostało w zgodzie z zasadami współżycia społecznego (postanowienie SN z 6 maja 1974 r., III CRN 81/74, OSNC 1975/65).

• WSZELKIE INNE OKOLICZNOŚCI

Jeżeli jednak i takiego stanu nie można ustalić, to wówczas przy ustaleniu spornej granicy sąd bierze pod uwagę wszelkie inne okoliczności, na podstawie których granice te mogą być ustalone. W postępowaniu tym posłużyć się można innymi dowodami w postaci zeznań biegłych, świadków, przesłuchania stron postępowania, dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej przedstawiającej faktyczny stan użytkowania nieruchomości w przeszłości oraz inne dokumenty, które mogą być wykorzystane w postępowaniu. Ustalenie spornych granic według tych zasad nie może jednak naruszać podstawowej zasady wyrażonej w art. 153 kc ustalającej trzy kryteria rozgraniczenia nieruchomości i bezwzględną kolejność ich stosowania. Oznacza to, że sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia nieruchomości przede wszystkim według stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości (postanowienie SN z 21 stycznia 1997 r. I CKU 12/97 Prok.i Pr. 1997/5/29). W innym postanowieniu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd w swym postępowaniu, odwołując się do kryteriów rozgraniczenia określonych w art. 153 kc, nie może korygować stanu prawnego poprzez ustalenie spornej granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania, a tego ostatniego – poprzez uwzględnienie „wszelkich okoliczności” (postanowienie SN z 3 września 1981 r., II CRN 171/81 OSNC 1982/451).

• STABILIZACJA GRANIC

Ustalone w postępowaniu rozgraniczeniowym granice nieruchomości winny być oznaczone przez upoważnionych geodetów trwałymi znakami granicznymi. Sposób stabilizacji punktów granicznych oraz rodzaj materiału, z jakiego mają być wykonane, określony został w § 17 i 18 rozporządzenia ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej

z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości. (DzU z 1999 r. nr 45, poz. 453). Z przepisu tego wynika, że punkty graniczne należy utrwalać dwupoziomowo. Znaki naziemne winny być wykonane z betonu, kamienia naturalnego lub innego trwałego materiału, natomiast jako znaki podziemne mogą być użyte rurki drenarskie, butelki, płytki betonowe lub inne trwałe przedmioty. W przywołanym przepisie określono również te przypadki, kiedy istnieje możliwość odstąpienia od generalnej zasady stabilizacji punktów granicznych. Na terenach o utwardzonej nawierzchni nie jest wymagane umieszczanie znaków podziemnych, a jako znaki naziemne mogą zostać użyte rurki, pręty, bolce czy inne podobne przedmioty. Na terenach podmokłych dopuszczalna jest stabilizacja punktów palami drewnianymi. Ustalone w terenie punkty i wyznaczone linie graniczne podlegają uwidocznieniu na mapie ewidencyjnej, której treść określona jest w § 28 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dane zawarte w operacie ewidencyjnym stanowią podstawę oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej (art. 26 uokwih).

• INFORMATYZACJA POMOŻE?

Reasumując, pokusić się można o stwierdzenie, że powodem, dla którego podejmowane są próby dookreślenia pojęcia granic nieruchomości, jest przede wszystkim brak spójności w definiowaniu tożsamych obiektów na użytek prawa cywilnego, postępowania wieczystoksięgowego czy w końcu ewidencji gruntów i budynków. Zauważyć przy okazji należy, że próby przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości – poza zmianą samej nazwy – nic w tym zakresie nowego nie wnoszą. Podstawowym pojęciem pozostaje bowiem nadal działka ewidencyjna wyznaczona liniami granicznymi przedstawionymi na mapie w postaci rysunku wydzielonych geodezyjnie działek gruntu. Pozostaje mieć tylko nadzieję, że informatyzacja zasobu geodezyjnego i kartograficznego polegająca m.in. na budowaniu wzajemnych relacji pomiędzy zbiorami danych opisujących wydzielone geodezyjnie działki gruntu pozwoli na faktyczne prowadzenie katastru nieruchomości łącznie z mapą przedstawiającą wyodrębnione w księdze wieczystej nieruchomości.

DARIUSZ FELCENLOBEN
jest geodetą powiatowym w Kłodzku

SPRZĘT



3 SYSTEMY W JEDNYM

Na ubiegłorocznych targach geodezyjnych Intergeo japońska firma Topcon zaprezentowała pierwszy na świecie odbiornik umożliwiający odbiór sygnałów z trzech systemów satelitarnych: amerykańskiego GPS, rosyjskiego GLONASS oraz tworzonoego przez Europę Galileo. Odbiornik Topcon Net-3 bazuje na 72 kanałowym chipie Paradigm G3. Nowa technologia Topcon umożliwia odbiór sygnałów GPS: L1, L2, L5, CA, L1P, L2 P, L2C, GLONASS: L1, L2, L1 CA, L2 CA, L1 P, L2 P oraz GALILEO: E2-L1-E1, E5, E6.

Od razu po uruchomieniu Galileo nowy odbiornik będzie rejestrował sygnał również z satelitów tego systemu. Usprawni to znacznie wykonywanie pomiarów, zwłaszcza w trudnym terenie. Opcja ta nie będzie wykorzystywana aż do chwili pełnego uruchomienia europejskiego systemu, a użytkownikowi pozostaje korzystać z działających satelitów GPS i 14 satelitów rozbudowywanego systemu GLONASS.

ŹRÓDŁO TPI SP. Z O.O.

WYTRZYMAŁY ODBIORNIK

Firma Trimble wypuściła na rynek nowy produkt 5800 Limited GPS System. W jednym urządzeniu łączy on funkcje odbiornika GPS, anteny, radia i baterii. System składa się z bezprzewodowej stacji bazowej i ruchomego odbiornika RTK. Instrument przeznaczony jest do pomiarów topograficznych, drogowych i katastralnych. Urządzenie współpracuje z rejestratorem polowym Recon. 5800 Limited System jest na razie dostępny tylko w Ameryce Północnej.



ŹRÓDŁO: TRIMBLE