

Granice nieruchomości, cz. II

GRANICA JEST JEDNA

Odwołując się do podstawowego pojęcia nieruchomości, uprawnione jest stwierdzenie, że granica nieruchomości jest jedna, bez względu na fakt, czy w ogóle wyznaczona została na gruncie i czy istnieją jednoznaczne dane pozwalające na jej odtworzenie w terenie.

DARIUSZ FELCENLOBEN

Abby fizycznie wyodrębniona nieruchomość mogła być przedmiotem obrotu prawnego, winna być ujawniona w księdze wieczystej (kw), którą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, DzU z 2001 nr 124, poz. 1361 ze zm.). Założenie nowej kw czy też wpisanie do księgi już istniejącej wyodrębnionej części powierzchni ziemskiej w rozumieniu art. 46 kc decyduje w znaczeniu prawnym, czy mamy do czynienia z jedną, czy też z wieloma nieruchomościami. Założenie odrębnych ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych działek gruntu położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (mających wspólne granice) powoduje, że nawet w sytuacji, kiedy ich właścicielem pozostaje ten sam podmiot, to w znaczeniu wieczystoksięgowym będziemy mieli do czynienia z różnymi nieruchomościami. Jedną nieruchomością będą wszystkie działki gruntu, które ujawnione są w kw bez względu na fakt, czy posiadają wspólne granice czy też nie. Rozważając problem granic nieruchomości, należy mieć zatem na uwadze, w jakim znaczeniu posiłkujemy się pojęciem nieruchomości gruntowej.

• DZIAŁKA GRUNTU A NIERUCHOMOŚĆ

Podnosząc problem właściwego definiowania granic nieruchomości, warto także zwrócić uwagę na inne pojęcie z tym związane, które łączy się nierozdzielnie z potrzebą oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej. Działka gruntu, bo o niej mowa, jest po-

jęciem odrębnym od nieruchomości w obu tych znaczeniach i zdefiniowana jest w § 9.1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU z 2001 r. nr 38 poz. 454) jako ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Pojedyncza działka ewidencyjna może stanowić odrębną nieruchomość, jedynie w przypadku, kiedy założona zostanie dla niej księga wieczysta. W innych przypadkach stanowi jedynie część nieruchomości, która składać się może z wielu oznaczonych działek ewidencyjnych posiadających numer geodezyjny, określoną powierzchnię czy oznaczenie klas i użytków gruntowych.

W znaczeniu wieczystoksięgowym oznaczenie nieruchomości następuje przez sam fakt założenia kw o określonym numerze i ujawnienie w niej działek ewidencyjnych na podstawie danych z katastru nieruchomości (art. 26.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Odmienny sposób definiowania pojęcia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym nie powoduje tym samym, że definicja nieruchomości określona w art. 46 kc straciła na swym podstawowym znaczeniu w związku z potrzebą określenia granic nieruchomości.

• DOMNIEMANIE PRAWDZIWOŚCI

Definicja nieruchomości określona w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (*uokwih*) – w przeciwieństwie do definicji kodeksowej – ma znaczenie przede wszystkim porządkowe i formalnoprawne związane z koniecznością ujawnienia w dziale II-IV praw właściciela nieruchomości w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1.1 *uokwih*). Stan prawny nieruchomości określony jest treścią wpisów w dziale II-IV księgi wieczystej i jedynie w tym znaczeniu i zakresie objęty jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i domniemaniem prawdziwości (art. 3 *uokwih*) w przeciwieństwie do wpisów w dzia-



FOT. MAREK RUDIC

le I-O dotyczącym oznaczenia nieruchomości, które taką ochroną nie są objęte. Ujawnione zatem w księdze wieczystej wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości (w tym jej granice, powierzchnia czy położenie) nie tworzą samodzielnie stanu prawnego, przez co nie podlegają ochronie przewidzianej dla wpisów praw, a w razie ich niezgodności ze stanem ujawnionym w katastrze nieruchomości podlegają sprostowaniu na jego podstawie i zasadach określonych w art. 27 *uokwih*. O ile jednak dane dotyczące oznaczenia nieruchomości nie podlegają ochronie przewidzianej dla wpisu praw w kw, o tyle te same dane zapisane w ewidencji gruntów objęte są domniemaniem ich prawdziwości przewidzianej dla rejestrów publicznych.

Kataster nieruchomości w części dotyczącej oznaczenia gruntów obejmuje informacje dotyczące: ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia kw lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty – i w tym zakresie ujawnione dane objęte są domniemaniem prawdziwości.

● GRANICE STANU PRAWNEGO

Zmiany w operacie ewidencji gruntów i budynków dokonywane są na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, ostatecznych decyzji administracyjnych, czynności prawnych dokonanych w formie aktów notarialnych, zawartych ugód sądowych i administracyjnych lub innych dokumentów posiadających moc dowodową. Zasada ta dotyczy również oznaczenia granic nieruchomości lub zmiany ich przebiegu i wymaga przedstawienia dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego w ramach:

- postępowania rozgraniczeniowego,
- podziału nieruchomości,
- postępowania scaleniowego i wymiany gruntów,
- postępowania dotyczącego scalenia i podziału nieruchomości,
- postępowania sądowego lub administracyjnego zakończonego odpowiednio orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną,
- zakładania katastru nieruchomości lub ewidencji gruntów.

Granice ustalone w ramach wymienionych postępowań przyjęto określać mianem granic opisujących stan prawny nieruchomości. Kiedy zatem mówimy o granicach nieruchomości, upraw-

nione jest stwierdzenie, że określają one stan prawny nieruchomości ujawniony w działach II-IV kw, nieuprawnione zaś – że w takich przypadkach mamy do czynienia z granicami prawnymi. Granica jako element oznaczenia nieruchomości nie tworzy bowiem samodzielnie stanu prawnego, lecz jedynie określa jego zasięg bez względu na fakt, z jaką precyzją można te granice wyznaczyć poprzez wskazanie położenia punktów i przebieg linii granicznych w terenie.

● GRANICE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI

Innym nieuprawnionym określeniem pojawiającym się w wielu publicznych wypowiedziach oraz publikacjach, a związanym z tematem granic nieruchomości, jest pojęcie granic ewidencyjnych nieruchomości. Za tak zdefiniowane granice próbuje się uważać te, których przebieg wyznaczony został bezpośrednio na podstawie stanu faktycznego na gruncie, a który niekoniecznie musi być zgodny ze stanem prawnym nieruchomości. Próba takiego uzasadnienia potrzeby definiowania granic nieruchomości nie wytrzymuje krytyki, bowiem pojęcie granic jest swego rodzaju określeniem pomocniczym i służebnym w stosunku do podstawowego pojęcia nieruchomości. Opisując nieruchomość, granica wyznacza jednocześnie w terenie zasięg prawa własności, jaki przysługuje jej właścicielowi. Opisuje zatem stan prawny nieruchomości, a nie faktyczny.

O granicy „ewidencyjnej” można jedynie mówić w przypadku, kiedy mamy do czynienia z działkami ewidencyjnymi ujawnionymi w jednej księdze wieczystej. Granica ewidencyjna będzie wówczas wewnętrzną linią rozdzielającą wydzielone działki gruntu w ramach jednej księgi wieczystej, a granice zewnętrzne działek stanowiąc będą granice nieruchomości. Wydaje się jednak, że jedynym racjonalnym powodem, dla którego dopuszczalne byłoby używanie obu tych określeń w różnym kontekście jest fakt, iż pojęcie granicy nieruchomości związane jest z określeniem zasięgu prawa własności w przestrzeni (w tym nad i pod powierzchnią gruntu), podczas gdy granica ewidencyjna wyznacza wyłącznie obszar na powierzchni Ziemi lub mapie ewidencji gruntów i stanowi podstawę określenia powierzchni działki. O granicy ewidencyjnej można zatem mówić jedynie w tym znaczeniu, że stanowi jeden z wymienionych w art. 20 ust. 1 ustawy *Pgik* elementów dotyczących oznaczenia

działek gruntów w katastrze nieruchomości, przedstawiając na mapie ewidencyjnej przebieg granic wydzielonych działek. Ewidencja gruntów i budynków nie posilkuje się bowiem pojęciem nieruchomości jako wyodrębnionej części powierzchni ziemskiej wyznaczonej jej granicami, lecz pojęciem działki opisanej granicami przedstawionymi na mapie ewidencyjnej. Dlatego kiedy mówimy o granicach działek gruntów przedstawionych na mapie ewidencyjnej, uprawnione jest używanie pojęcia granic ewidencyjnych, lecz jedynie w tym zakresie i znaczeniu. Powody, dla których podejmuje się próby odrębnego definiowania pojęcia granic nieruchomości, wynikać mogą również ze sposobu ich ustalenia z zachowaniem kolejności określonych w art. 153 kc kryteriów przy rozgraniczaniu nieruchomości.

● GRANICA JEST JEDNA

Odwolując się jednak do podstawowego pojęcia nieruchomości, uprawnione jest stwierdzenie, że granica nieruchomości jest jedna, bez względu na fakt, czy w ogóle wyznaczona została na gruncie i czy istnieją dane pozwalające na jej odtworzenie w terenie. O ile można mówić o jednoznacznym wyznaczeniu granic nieruchomości na gruncie (powierzchni Ziemi), o tyle problem ten komplikuje się w przypadku granic przestrzennych. Granice przestrzenne nad i pod powierzchnią nieruchomości wyznaczone są bowiem nieprecyzyjnie i niejednoznacznie przez klauzule generalne związane ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. W tym zakresie brak jest zatem możliwości ich jednoznacznego ustalenia.

Reasumując, zauważyć można, że podejmowane próby formalnego definiowania granic nieruchomości jako prawnych czy ewidencyjnych wydają się nieuzasadnione. Granica nie stanowi bowiem odrębnego pojęcia prawnego, lecz nierozdzielnie związana jest z określeniem nieruchomości w przestrzeni i z niego bezpośrednio wynika. Stwierdzić należy również, że granica nieruchomości jest jedna, bez względu na precyzję, z jaką możemy ją wyznaczyć w terenie.

Natomiast o granicach ewidencyjnych można jedynie mówić w kontekście działek ewidencyjnych, a nie nieruchomości.

cdn.

DARIUSZ FELCENLOBEN
jest geodetą powiatowym w Kłodzku