

Fragment trzeciego wydania książki

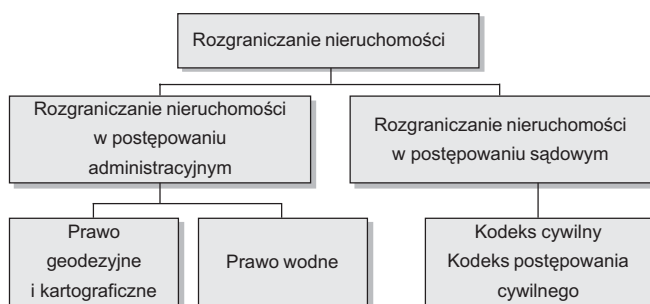
Bogdana Grzechnika i Zenona Marca

„Mapy do celów prawnych, podziały i scalanie oraz rozgraniczanie nieruchomości”

Rozgraniczanie nieruchomości

Rozgraniczanie nieruchomości jest specyficznym rodzajem prac, przy wykonywaniu których potrzebna jest wszechstronna wiedza z dziedziny prawa w tym zakresie, umiejętność postępowania z ludźmi, a także wiedza techniczna. Cała ta wiedza i umiejętności wykorzystywane są w trakcie rozgraniczenia w terenie, gdzie od właściwego postępowania geodety bardzo często zależy los całej pracy, a także spokój właścicieli rozgraniczanych nieruchomości. Niniejsza publikacja powinna posłużyć do ugruntowania i poszerzenia tej wiedzy – piszą Bogdan Grzechnik i Zenon Marzec.

Ogólnie rozgraniczanie różnych nieruchomości można podzielić według poniższego schematu:



a) Rozgraniczanie nieruchomości w postępowaniu sądowym
Przyjęcie i przeprowadzenie rozgraniczenia przez sąd może nastąpić tylko w przypadkach:

- jeżeli przed sądem toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości lub jej części,
- jeżeli w trakcie postępowania rozgraniczeniowego przeprowadzonego według przepisów ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne” nastąpi spór i nie dojdzie do ugody lub gdy strona nie zgadza się z decyzją o rozgraniczeniu.

Natomiast po wydaniu decyzji o rozgraniczeniu w trybie ustawy „Prawo wodne” sąd praktycznie nie przeprowadza rozgraniczenia, zazwyczaj przyznaje tylko ewentualne odszkodowanie pieniężne. Tak więc dopuszczalność drogi sądowej przy rozgraniczaniu nieruchomości jest ściśle określona.

b) Rozgraniczanie nieruchomości według przepisów ustawy „Prawo wodne”

Grunty pokryte wodami powierzchniowymi rozgranicza się od gruntów przyległych w trybie specjalnym zgodnie z przepisami ustawy „Prawo wodne”.

c) Rozgraniczanie nieruchomości według przepisów ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne”

Wszystkie nieruchomości (grunty), za wyjątkiem gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi (patrz pkt b), rozgraniczane są zgodnie z przepisami ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne”.

Podstawowe przepisy regulujące problemy związane z rozgraniczaniem nieruchomości

- a) Kodeks cywilny, a szczególnie artykuły 152, 153 i 154, zacytowane w rozdziale III, pkt 2. [książki Bogdana Grzechnika i Zenona Marca; ta sama uwaga dotyczy odniesień zamieszczonych poniżej – przyp. red.];
- b) Ustawa „Prawo geodezyjne i kartograficzne”, artykuły od 29 do 39, zacytowane w rozdziale III, pkt 4.);
- c) Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie rozgraniczania nieruchomości, cały przepis przytoczony w rozdziale III, pkt 4*;
- d) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 26. ust. 1 i 2, zacytowany w rozdziale III, pkt 5.);
- e) Ustawa „Prawo wodne”, artykuły: 8, 36, 37 i 38, zacytowane w rozdziale III, pkt 7.);

f) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1977 r. w sprawie granic wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych.

Kodeks cywilny w sposób jednoznaczny określa obowiązki właścicieli gruntów sąsiadujących, odnośnie do samego rozgraniczenia nieruchomości, jak i współdziałania przy utrzymaniu stałych znaków granicznych. Odpowiada on także na częste wątpliwości, kto i w jakim stopniu powinien pokrywać koszty rozgraniczenia nieruchomości, a także utrzymania granic. Koszty te sąsiedzi ponoszą po połowie. Zapis ten nie wyklucza przypadków (bardzo często spotykanych), że koszt rozgraniczenia ponosi tylko jedna ze stron, w danej chwili bowiem tylko ona zainteresowana jest załatwieniem sprawy. Jeśli natomiast sprawa znajdzie się w sądzie, koszty rozkładane są po połowie.

Jak z powyższego wynika, znajomość przepisów kodeksu cywilnego (a także kodeksu karnego) jest niezwykle przydatna przy przeprowadzaniu rozgraniczenia w trybie administracyjnym, gdyż pozwala przewidzieć i wyjaśnić stronom, w jaki sposób będą rozstrzygnięte ewentualne spory w postępowaniu sądowym.

Ustawa „Prawo geodezyjne i kartograficzne” w sposób szczegółowy omawia zasady przeprowadzania typowych rozgraniczeń. Rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic oraz sposób i tryb wykonywania przez geodetę czynności ustalania przebiegu granic i sporządzania dokumentacji przy rozgraniczaniu nieruchomości określa rozporządzenie ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości.

W art. 26 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla przyspieszenia postępowania związanego z nabywaniem gruntów na własność Skarbu Państwa lub gminy, przyjęto rozwiązanie pozwalające na sfinalizowanie nabycia gruntów, mimo sporu granicznego. Do dalszych prac przyjmuje się wówczas stan w ewidencji gruntów i budynków, a strony mogą dochodzić wyłącznie odszkodowania pieniężnego w sądzie.

Jest to rozwiązanie bardzo korzystne dla realizacji inwestycji, gdyż dla nabytych gruntów można zakładać księgi wieczyste, można grunty te dzielić lub zbywać następnym właścicielom albo przekazywać je w wieczyste użytkowanie.

Zupełnie nietypową sprawą jest rozgraniczanie gruntów pod wodami, które odbywa się wyłącznie w trybie i na zasadach ustalonych w ustawie „Prawo wodne” oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy. Linie brzegu ustala w drodze decyzji starosta na wniosek zainteresowanego zakładu, apodstawą tej decyzji jest projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych. Szczegółowe zasady wykonania takiego projektu znajdują się w wymienionym już rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1977 r. Generalnie biorąc, projekt taki powinien zawierać:

- opis techniczny,
- mapę sytuacyjną w skali, w jakiej sporządzony jest projekt regulacji wód śródlądowych, lub w skali 1:5000 albo 1:2000, z wykazaniem:
 - punktów osnowy poziomej,
 - granicy stałego porostu traw,
 - krawędzi brzegów, przymulisk, obsypisk i wysp,
 - oznaczonej kolorem czerwonym proponowanej linii brzegu.

Strona w postępowaniu rozgraniczeniowym

Postępowanie administracyjne dotyczące rozgraniczenia nieruchomości w wielu przypadkach odbiega od typowego postępowania, do którego stosuje się przepisy kpa. W szczególności dotyczy to będzie:

- postanowienia o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego, na które nie służy zażalenie,
- decyzji o rozgraniczeniu, od której nie przysługuje odwołanie ani też skarga do NSA, a jedynie żądanie przekazania sprawy sądowi.

Niezwykle ważne jest ustalenie, co należy rozumieć pod pojęciem strony w postępowaniu rozgraniczeniowym. Ponieważ w ustawie „Prawo geodezyjne i kartograficzne” pojęcie to nie zostało odrębnie zdefiniowane, należy stosować tu przepisy art. 28 kpa, że „stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie”. Jednakże przy postępowaniu rozgraniczeniowym bardzo trudno jest zinterpretować to pojęcie, dlatego często mamy kłopot z właściwym ustaleniem stron postępowania.

Opierając się na orzecznictwie, w szczególności Sądu Najwyższego, należałoby przyjąć, że stroną w postępowaniu rozgraniczeniowym będzie osoba, której przysługuje prawo korzystania z gruntu, w szczególności:

- właściciel i współwłaściciel nieruchomości,
- użytkownik wieczysty,
- użytkownik,
- posiadacz samoistny,
- osoba posiadająca ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości (prawo przejścia, przejazdu, dożywocie), ale tylko takie, które są w jakiś sposób zależne od wyniku rozgraniczenia.



Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

zaprasza do wypożyczenia
sprzętu geodezyjnego firmy Leica:

1. Tachimetry	
T 1000 + DI 1001 + GRE 4	65,41 PLN
T 1600 + DI 1600 + GRE 4	85,50 PLN
T 1600 + Dior 3002 + GRE 4	115,70 PLN
T 1600 + Dior 3002 + laser GLZ + GRE 4	125,90 PLN
2. Odbiorniki GPS System 200, System 300	
	90,00 PLN
3. Niwelatory NA 200	
	19,40 PLN

Polecamy także inny sprzęt geodezyjny i fotogrametryczny.

Ceny umowne za 1 dzień wypożyczenia, nie zawierają VAT.

Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Bank Sprzętu Geodezyjnego
00-926 Warszawa
ul. Żurawia 3/5
tel. /22/ 661-84-00
faks /22/ 628-72-37

Kiedy powinno być przeprowadzane rozgraniczenie

Rozgraniczenie może być dokonane z urzędu lub na wniosek strony. Z urzędu – przy scalaniu gruntów, a także jeżeli nie ma wniosku strony, a potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny to uzasadniają. Trzeba przyznać, że są to bardzo enigmatyczne uwarunkowania, ale widocznie trudno było znaleźć lepsze.

Natomiast wiadomo, że wniosek strony tylko o samo rozgraniczenie składany jest albo w przypadkach otwartego sporu z sąsiadem, albo gdy zaistniały wątpliwości co do przebiegu granic. Wówczas na pewno niezbędne jest przeprowadzenie rozgraniczenia. Z tym, że bardzo często geodeci otrzymują różnego rodzaju zlecenia: na wykonywanie opracowań geodezyjnych, takich jak wykonanie mapy do założenia księgi wieczystej, wykonanie mapy podziału nieruchomości, a nawet wykonanie mapy do celów projektowych. Przy wykonywaniu każdego z tych zleceń może zaistnieć konieczność dokonania rozgraniczenia nieruchomości.

Oczywiście, rozgraniczenia nieruchomości nie wykonujemy, jeżeli występuje sytuacja wymieniona w art. 39 ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne”, tzn. kiedy w oparciu o istniejące dokumenty i dane możemy wznowić ustalone uprzednio znaki graniczne, wykonując te czynności przy współudziale zawiadomionych stron oraz spisując protokół wznowienia granic. Jak wiadomo, w takiej sytuacji zbędne jest postępowanie rozgraniczeniowe, chyba że w trakcie wznowienia znaków granicznych wystąpi spór – wówczas sprawę rozstrzyga sąd.

Niektóre aspekty postępowania rozgraniczeniowego

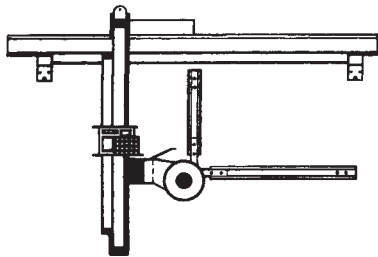
O wszczęciu postępowania decyduje organ poprzez wydanie postanowienia. Na postanowienie to nie służy zażalenie, nie można więc skutecznie nie zgodzić się na przeprowadzenie rozgraniczenia.

W postanowieniu tym albo w odrębnym piśmie organ upoważnia geodetę do czynności ustalenia przebiegu granic. Zazwyczaj wskazuje go strona wnioskująca o wszczęcie postępowania. Warunkiem upoważnienia jest posiadanie przez geodetę uprawnień zawodowych z zakresu 2, określonych w ustawie „Prawo geodezyjne i kartograficzne”.

Na geodecie tym spoczywa szczególna odpowiedzialność i powinien on przestrzegać reguł postępowania i zasad określonych w kpa, a w szczególności:

- zbadać i uwzględnić wszystkie okoliczności faktyczne i prawne,
- czuwać, aby żadna ze stron nie poniosła szkody,
- stosuje się do niego instytucję wyłączenia z udziału w sprawie, jeżeli byłby w jakiś sposób osobiście nią zainteresowany lub byłby związany z jedną ze stron.

Geodeta wzywa strony do stawienia się na gruncie co najmniej na 7 dni przed terminem rozgraniczenia (załącznik nr R-1). Jest to jedyny przypadek, kiedy geodeta może „wezwać” strony (wydane postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego i upoważnienie geodety przez organ). Przy wykonywaniu innych prac lub czynności geodeta nie ma prawa „wzywać” stron, może je „zawiadomić”, „zapraszać”, „informować” itp. Bardzo ważne jest dotrzymanie 7-dniowego terminu wezwania. Termin ten powinien być dotrzymany niezależnie od okoliczności, gdyż strona może



NEO-POL

E k s p o r t - I m p o r t

40-541 Katowice, ul. Rzepakowa 1A, tel./faks (0 32) 202-55-03
 Importer i autoryzowany dealer włoskich firm Neolt, Neodiazio

- Światłokopiarki pracujące w systemie amoniakalnym i wywoływaczowym
- Obcinarki uruchamiane ręcznie i mechanicznie
- Gilotyny rolkowe typu roll cut
- Składarki automatyczne

■ Szafy archiwizacyjne

- Zestawy kreślarskie z oprzyrządowaniem
- Papiery światłoczułe o różnych gramaturach i rozmiarach firmy **Neodiazio**
- Kalki i folie światłoczułe firmy **Neodiazio**
- Papiery kserograficzne bezpyłowe niemieckiej firmy **Multiplan**
- Papiery i kalki ploterowe oraz techniczne firmy **Schoellershammer**



Realizujemy nietypowe zamówienia pod indywidualne potrzeby klienta

żądać ponownego przeprowadzenia czynności ustalenia granic, jeżeli nie będziemy dysponowali zwrotnym poświadczeniem odbioru wezwania w wyżej wymienionym terminie.

Oczywiste jest, że jeżeli strona stawiała się na rozgraniczenie w wyznaczonym terminie, badanie poprawności wezwania staje się bezzasadne. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo stron nie wstrzymuje czynności geodety, natomiast usprawiedliwienie wstrzymuje te czynności, nie dłużej jednak niż na okres 1 miesiąca. Należy też przyjąć interpretację, że każde usprawiedliwienie strony powinno być uwzględnione, nie należy od strony wymagać dostarczenia specjalnych zaświadczeń, poświadczeń itp.

Z czynności ustalenia przebiegu granic geodeta sporządza bądź protokół graniczny, bądź akt ugody w przypadku sporu, który strony postanowiły zakończyć takim dokumentem.

Zasady sporządzania protokołu granicznego i aktu ugody reguluje wymienione na wstępie rozporządzenie ministrów w sprawie rozgraniczania nieruchomości (załączniki nr 2 i nr 3).

Ugoda graniczna musi odpowiadać następującym warunkom:

- może dotyczyć wyłącznie sprawy ustalenia granicy, nie można w tym akcie zawierać dodatkowych ustaleń czy warunków,
- ugodę pod rygorem jej nieważności muszą podpisać wszyscy właściciele i współwłaściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości, w tym także mąż i żona, jeśli nieruchomość jest małżeńską wspólnością ustawową; tak więc, aby mogła być zawarta ugoda, musi być uregulowany stan własności obu graniczących nieruchomości. Organ prowadzący rozgraniczenie przed wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania w związku z zawartym aktem ugody ma obowiązek sprawdzić, czy ugoda spełnia wyżej wymienione warunki.

Zasady ustalania granic nieruchomości

Upoważniony przez organ geodeta ustalenie granicy musi wykonać według ściśle określonych zasad:

- 1) Jeżeli jest możliwość ustalenia granicy według stanu prawnego, granica powinna być tak właśnie ustalona i nie ma możliwości ustalenia jej według znaków iśladów czy według zgodnego oświadczenia stron.
- 2) Jeżeli granica według stanu prawnego nie była ustalona (brak jest tego rodzaju dokumentów), należy wziąć pod uwagę znaki, ślady graniczne, mapy i inne dokumenty dotyczące jej przebiegu.
- 3) Tylko w przypadku, jeżeli nie ma możliwości ustalenia granicy według podanych wyżej zasad w pkt. 1 i 2, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, jeżeli druga strona oświadczenia nie złoży inie kwestionuje przebiegu granicy.

Wznowienie znaków granicznych

Granice nieruchomości według stanu prawnego w zasadzie ustala się tylko jeden raz. Raz wyznaczone granice i utrwalone znaki graniczne w razie ich przesunięcia, uszkodzenia lub zniszczenia mogą być jedynie wznowione.

Aby można było wznowić znaki graniczne bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, muszą być równocześnie spełnione dwa warunki:

- 1) Granice były już kiedyś ustalone według stanu prawnego.
 - 2) Istnieją dane geodezyjne (miary, współrzędne itp.) umożliwiające wznowienie, z odpowiednią dokładnością, punktów granicznych, w których będą osadzone wznowione znaki graniczne.
- Ocena, czy granice były uprzednio ustalone według stanu prawnego, wymaga znajomości wielu przepisów wydawanych na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, mimo że w chwili obecnej już one nie obowiązują.

Wykaz niektórych z tych przepisów przedstawiono poniżej:

1. Przepisy o katastrze pruskim.
 2. Przepisy o katastrze austriackim.
 3. Przedwojenne przepisy o scalaniu gruntów i podziałach, np. rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. R.P. Nr 23, poz. 202), zmienione ustawą z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz.U. R.P. Nr 50, poz. 405).
 4. Dekret z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 53, poz. 198; zm.: Dz.U. z 1946 r. Nr 70, poz. 382).
 5. Dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczaniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. Nr 44, poz. 398 ze zm.).
 6. Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi.
 7. Ustawa z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz.U. z 1948 r. Nr 35, poz. 240, z 1957 r. Nr 39, poz. 172 i z 1958 r. Nr 31, poz. 138).
 8. Ustawa z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1958 r. Nr 31, poz. 138 oraz z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159).
 9. Ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinne i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. z dnia 10 lipca 1972 r. Nr 27, poz. 192; zm.: Dz.U. z 1973 r. Nr 48, poz. 282).
 10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 28 sierpnia 1972 r. w sprawie trybu ustalania, rozgraniczania i podziałów terenów budownictwa jednorodzinne i zagrodowego na obszarze miast i osiedli (Dz.U. z dnia 1 września 1972 r. Nr 35, poz. 242).
 11. Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349 – j.t., z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1994 r. Nr 27, poz. 627).
- Jeżeli zgodnie z tymi przepisami zakończyło się postępowanie poprzez wydanie prawomocnej decyzji, uchwały czy winny przewidziany sposób, wtedy należy przyjąć, że granice ustalone zostały według stanu prawnego i podlegają one wznowieniu. Innego rodzaju problemem jest istnienie dokumentacji technicznej umożliwiającej wznowienie punktów granicznych. Oczywiście niekoniecznie muszą to być współrzędne tych punktów. Mogą to być miary bieżące, czołówki itp. Pod względem technicznym wznowienie punktu granicznego jest swego rodzaju sztuką i wymaga:
- a) analizy dokładności osnów i metod pomiaru stosowanych przy pierwotnym wyznaczeniu znaku granicznego,
 - b) uzmysłowienia sobie zalet i wad obecnie zastosowanych metod wyznaczania punktu,
 - c) korekty wyznaczonego punktu, tak aby spełniał on inne warunki, a mianowicie był odpowiednio na prostej (lub prostopadłej) wraz z innymi punktami, występowały zgodności czołówek lub innych miar liniowych itp.
- Wzór zawiadomienia o wznowieniu znaków granicznych stanowi załącznik nr R-6, a wzór protokołu wznowienia znaków granicznych stanowi załącznik nr R-7.

Wyznaczenie punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków

Zgodnie z art. 39 ust. 5 zmienionej ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne” istnieje możliwość wykonania czynności wyznaczenia punktów granicznych działek ujawnionych uprzed-

nio w ewidencji gruntów i budynków. Aby taka czynność mogła być wykonana, w ewidencji gruntów lub w dokumentacji służącej do założenia tej ewidencji muszą istnieć dane geodezyjne (współrzędne, miary) umożliwiające, podobnie jak przy wznowieniu znaków granicznych, wyznaczenie tych punktów z odpowiednią dokładnością. Tak wyznaczone punkty nie określają granic ustalonych według stanu prawnego i dlatego nie podlegają stabilizacji, ale tylko zamarkowaniu, np. palikami drewnianymi.

Wzór zawiadomienia o wyznaczeniu punktów stanowi załącznik nr 8, a wzór protokołu z wyznaczenia stanowi załącznik nr 9.

Rozgraniczenie nieruchomości przed sądem

Niezwykle przydatna w postępowaniu rozgraniczeniowym jest wiedza o tym, jak sąd postąpi w przypadku, jeżeli sprawa sporna trafi do sądu. Nie jest oczywiście prawdą potoczne rozumowanie, że sąd będzie rozstrzygał, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy. W oparciu o art. 153 kc oraz szereg rozstrzygnięć spraw sądowych rozgraniczenie przed sądem nastąpi:

- na podstawie stanu prawnego, jeżeli taki stan można ustalić, niedopuszczalne jest dokonywanie rozgraniczenia w oparciu o inne kryteria,
- jeżeli nie ma możliwości dokonania rozgraniczenia według stanu prawnego, sąd dokona rozgraniczenia według ostatniego stanu spokojnego posiadania,
- jeżeli nie ma możliwości dokonania rozgraniczenia według stanu prawnego ani też nie ma możliwości ustalenia ostatniego stanu spokojnego posiadania, wtedy sąd ustali granicę z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może także przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Typowe warianty

postępowania rozgraniczeniowego

Rozgraniczanie nieruchomości odbywa się w dwóch płaszczyznach, jakimi są:

- postępowanie formalnoprawne (administracyjne lub sądowe),
- czynności techniczne.

W praktyce spotykamy wiele różnych przypadków rozgraniczeń, które w niewielkim zakresie różnią się, jeśli chodzi o czynności techniczne, lecz zasadniczo inne jest w każdym wariantcie postępowanie formalnoprawne. W każdym z nich początek jest podobny, tzn.:

- a) Do organu wpływa wniosek o rozgraniczenie nieruchomości (bezpośrednio, a najczęściej przy współudziale geodety, którego znalazł sobie wnioskodawca). Wzór wniosku o rozgraniczenie stanowi załącznik nr R-1.
- b) Organ wydaje postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości, w którym także upoważnia geodetę do ustalenia przebiegu granicy (jest to postanowienie, na które zgodnie z art. 30 ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne” nie służy zażalenie). Wzór postanowienia stanowi załącznik nr R-2.
- c) Geodeta przygotowuje się do rozgraniczenia, tzn.: zgłasza pracę, bada księgi wieczyste, zbiera dane z ewidencji gruntów i budynków i innych zbiorów w zasobie geodezyjnym i kartograficznym, przeprowadza wywiad w terenie, odszukuje osnowę, a także stare znaki graniczne, analizuje wszystkie dokumenty i ustala, w jaki sposób pracę tę trzeba będzie wykonać.
- d) Geodeta wzywa strony, tzn. właścicieli nieruchomości rozgraniczanej oraz nieruchomości sąsiednich lub inne zainteresowane osoby, do stawienia się na gruncie. Wezwania muszą zawierać pouczenia wynikające z art. 32 ustawy. Należy je wysłać za zwrot-

Agencja Geodezyjno-Prawna „GRUNT”

„MAPY DO CELÓW PRAWNYCH, PODZIAŁY I SCALANIE oraz ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI”

to wznowienie książki

Bogdana Grzechnika i Zenona Marca

bardzo przydatnej i pomocnej

przy porządkowaniu stanów prawnych nieruchomości.

Książka ta jest wydaniem III obejmującym stan prawny na 1 czerwca 2000 r. Od poprzedniego wydania (1998 r.) ukazało się kilkanaście nowych lub znowelizowanych przepisów, które nieco zmieniły zasady wykonywania tego typu opracowań.

Autorzy, właściciele Agencji Geodezyjno-Prawnej „GRUNT” z Warszawy, posiadający 36-letnie doświadczenie w wykonywaniu tego typu opracowań, zawarli w książce m.in.:

- opis ogólnych zasad wykonywania map i innych dokumentów do celów prawnych,
- szczegółowy tryb postępowania oraz sposób wykonywania podziałów nieruchomości z uwzględnieniem zarówno zagadnień technicznych, jak i administracyjnych,
- szczegółowy tryb postępowania, w podobnym układzie jak wyżej, przy scalaniu i podziałach nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane,
- omówienie wszelkich problemów i aspektów związanych z rozgraniczaniem nieruchomości (administracyjnym i sądowym), a także wznawianiem znaków granicznych,
- niezbędne przepisy prawne,
- skorowidz rzeczowy ułożony w porządku alfabetycznym, gdzie podano potrzebne definicje i określenia.
- wyjątkowo przydatny zbiór 30 załączników z propozycjami wzorów: wniosków, wezwań, zawiadomień, protokołów, postanowień, decyzji, wykazów, map i innych dokumentów.

Książka adresowana jest głównie do:

- **urzędów gmin**, na które nowe przepisy nałożyły obowiązek prowadzenia postępowania administracyjnego przy podziałach, scaleniach, a także rozgraniczeniach nieruchomości,
- **wykonawców prac geodezyjnych**, którzy muszą wdrożyć się do stosowania nowych zasad,
- ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej kontrolujących wykonane opracowania,
- **sądów, notariuszy, adwokatów** korzystających z dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych,
- **rzeczników majątkowych**, dla których wiedza z tego zakresu jest także wielce użyteczna,
- **osób starających się o uprawnienia zawodowe**: w dziedzinie geodezji (w szczególności z zakresu „2”) oraz z zakresu szacowania nieruchomości.

Cena książki – 50 zł; sprzedaż hurtowa z rabatem.

Nabyć ją lub zamówić można w Agencji Geodezyjno-Prawnej „GRUNT”,

00-895 Warszawa, ul. Biała 3 p. 24,

tel./faks 620-87-90 lub 620-90-11 w. 187.

e-mail: agpgrunt@kki.net.pl, www.republika.pl/agpgrunt

Firma prowadzi także sprzedaż wysyłkową za zaliczeniem pocztowym.

nym poświadczeniem odbioru, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem. Wzór wezwania stanowi załącznik nr R-3. Od tej chwili spotykamy różne sytuacje i zachowania stron.

Wariant I

- e) Geodecie udało się w oparciu o analizę materiałów i posiadane dane ustalić przebieg granic nieruchomości, a więc wskazuje je stronom, które godzą się na ich przyjęcie.
- f) Geodeta stabilizuje w sposób trwały punkty graniczne, np. słupami betonowymi z podcentrem, lub oznacza te punkty na istniejących trwałych budowlach.
- g) Geodeta sporządza protokół graniczny i szkic graniczny. Protokół podpisują wszystkie zainteresowane strony oraz geodeta, jako współuczestnik postępowania. Wzór protokołu granicznego stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia w sprawie rozgraniczania nieruchomości. Wzór szkicu granicznego stanowi załącznik nr R-4.
- h) Geodeta kompletuje dokumentację i przekazuje ją (po skontrolovaniu przez ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej) do organu, który po ocenie prawidłowości wykonania prac przez geodetę, w oparciu o wnioski wymienione w punkcie a), wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości. Wzór decyzji stanowi załącznik nr R-5.
- i) Dokumentacja, po uprawomocnieniu się decyzji, powinna zostać przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a zmiany z niej wynikające wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków, na mapę zasadniczą i do innych zbiorów.
- Jak już wspomnieliśmy, najczęściej dokumentacja ta będzie się składać z części dotyczącej samego rozgraniczenia oraz zmapy (z rysu z ewidencji gruntów i budynków), która w oparciu o to rozgraniczenie została wykonana. Jeśli nie wykonujemy mapy, wówczas podstawowymi dokumentami wynikowymi są: protokół, szkic graniczny, szkice polowe, obliczenia, wykaz współrzędnych, wykaz zmian gruntowych – w postępowaniu ewidencyjnym i szkic w skali mapy ewidencyjnej, oraz sprawozdanie techniczne.

Wariant II

- e) Geodecie nie udało się ustalić przebiegu granic, gdyż dokumenty są szczątkowe i sprzeczne. Strony lub jedna ze stron, przy braku protestu drugiej, wskazują przebieg granic. Geodeta ocenia, że jest to przebieg prawdopodobny i przyjmuje granice jako ustalone. Wszystkie następne czynności, jak w wariantie I.

Wariant III

- e) Geodeta wskazuje stronom przebieg granicy, ale nie chcą one słyszeć o proponowanym jej usytuowaniu. Każdy z sąsiadów uważa, że jest inaczej. Geodeta zamienia się w mediatora i niezależnego doradcę. Nie wolno mu stworzyć nawet pozorów, że popiera jedną ze stron. Jest to szczególnie trudne, gdyż zleceniodawcą prac jest jeden z uczestników postępowania. Jeśli geodeta narazi się nawet na utratę zlecenia, powinien dążyć do ustalenia faktycznej granicy nieruchomości, a nie przyjętej na życzenie zleceniodawcy. Wymaga tego dobre imię zawodu i samego geodety. Dlatego należy szczegółowo omówić i przedstawić wszystkie dowody i argumenty za proponowanym przebiegiem granicy, z uwzględnieniem danych i dokumentów przedstawionych przez strony, informując także o konsekwencjach sporu i kosztach dalszego postępowania. Po kilkugodzinnej rozmowie strony oświadczają, że godzą się na przebieg granicy i gotowe są zawrzeć ugody.
- f) Punkt f) jak w wariantie I.
- g) Geodeta sporządza ugody i szkic graniczny. Ugody podpisują zainteresowane strony oraz geodeta, jako współuczestnik postępowania. Wzór ugody stanowi załącznik nr 3 do zarządzenia w sprawie rozgraniczania nieruchomości.
- h) Geodeta kompletuje dokumentację i przekazuje ją (po skontrolovaniu przez ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej) do organu, który po ocenie prawidłowości wykonania przez geodetę

prac umorzy postępowanie administracyjne wszczęte postanowieniem, gdyż ugoda zawarta przed geodetą posiada moc ugody sądowej. Jest więc ostateczna i nie wymaga zatwierdzenia.

- i) Dokumentacja powinna zostać przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a zmiany wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków oraz do innych zbiorów.

Wariant IV

Punkty e, f, g, h jak w wariantie I.

- i) Jedna ze stron, mimo że po dpisała protokół, zmienia zdanie i zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji, żąda przekazania sprawy sądowi.
- j) Organ całą dokumentację wraz ze swoją opinią przekazuje sądowi.
- k) Sprawa toczy się przed sądem z udziałem geodety (biegłego sądowego), który na polecenie sądu sporządza swoją opinię. Sąd w oparciu o posiadane dowody, a często także wizję terenową, wydaje postanowienie o rozgraniczeniu nieruchomości.
- l) Po uprawomocnieniu się postanowienia o rozgraniczeniu jego wykonanie przez komornika odbywa się także z udziałem geodety (biegłego sądowego).

Wariant V

- e) Istnieje wieloletni zaogniony spór. Geodeta, mimo usilnych zabiegów, nie może doprowadzić do zawarcia ugody.
- f) Geodeta zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy tymczasowo utrwała punkty graniczne w kilku wariantach, według: ostatniego stanu spokojnego posiadania, dokumentów oraz wskazań każdej ze stron. Granice te pokazuje na szkicu granicznym.
- g) Geodeta sporządza opinie, w której obok opisanie sprawy proponuje własny wariant przebiegu granicy. Całość dokumentacji wraz z opinią przekazuje organowi prowadzącemu sprawę rozgraniczeniową.
- h) Organ ocenia prawidłowość wykonania dotychczasowych czynności przez geodetę, umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi.
- i) Sprawę prowadzi sąd (patrz wariant IV, punkty k, l)

Nieprawidłowości najczęściej popełniane przy ustalaniu granic

Na zakończenie omawiania tego interesującego, ale jednocześnie bardzo skomplikowanego tematu, chcemy zwrócić Państwa uwagę na najczęściej popełniane nieprawidłowości przy ustalaniu granic.

1. Rozgraniczenie ma służyć tylko do ustalenia przebiegu granic według stanu prawnego. Nie może ono służyć do przeniesienia własności części nieruchomości, co powinno być realizowane poprzez podział, sprzedaż lub zamianę.
2. Granice według stanu prawnego ustala się tylko jeden raz. Raz ustalone granice powinny być wznawiane (a nie ponownie rozgraniczane).
3. „Wezwanie” stron może nastąpić tylko w przypadku wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego w trybie przepisów ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne”. W każdym innym przypadku (przy wykonywaniu innych prac geodezyjnych) geodeta nie ma prawa „wzywać” stron. Może je jedynie „informować” lub „zawiadamiać”.
4. Niedopuszczalne jest ustalenie przebiegu granicy według oświadczenia stron (nawet zgodnego), jeżeli mapy, dokumenty, znaki i ślady graniczne wskazują na inny jej przebieg.
5. Do czynności ustalenia przebiegu granic geodeta musi być upoważniony imiennie (a nie np. firma). Musi on posiadać odpowiednie uprawnienia zawodowe, a czynności ustalenia przebiegu granicy musi wykonać osobiście.
6. Akt ugody, pod rygorem jego nieważności, muszą podpisać wszyscy właściciele i współwłaściciele nieruchomości. ■