

Do redakcyjnej dyskusji zaprosiliśmy sędziego NSA Eugeniusza Mzyka oraz geodetów-praktyków Barbarę Sułot, Bogdana Grzechnika i Zenona Marca

# Temat granic nie zna granic

Profesor Jerzy Fellman pytał kiedyś studentów, czy przez trzy dowolne punkty można poprowadzić prostą. Studenci odpowiadali, że nie. A profesor śmiał się, twierdząc, że można, wszystko zależy od tego, jak gruba będzie ta linia. Czy podobnie jest z granicą nieruchomości? Czy granica ma swoją grubość, podobnie jak ta prosta przechodząca przez trzy punkty?



**BOGDAN GRZECHNIK:** Na poważnie przechodząc do tematu, proponuję zastanowić się, jakiego rodzaju granice występują w przepisach prawnych i jak to się ma do praktyki. Moim zdaniem są dwa główne rodzaje granic: granice nieruchomości, a więc ustalone według stanu prawnego (choćby prawdę powiedziawszy takiej definicji granic trudno się gdzieś w przepisach doszukać wprost) i ewidencyjne (według ewidencji gruntów i budynków). Żeby był jakiś punkt odniesienia, zacytuję sformułowanie z książki „Mapy do celów prawnych, podziały, scalenia i rozgraniczanie nieruchomości”, którą napisaliśmy wspólnie z kolegą Marcem. „Za granicę nieruchomości ustaloną według stanu prawnego należy rozumieć geodezyjnie jednoznacznie określoną granicę ustaloną na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej w postępowaniu” i tu wymienione są: postępowania rozgraniczeniowe, podziałowe (administracyjne, sądowe), scaleniowe i wymiana gruntów, scaleniowe pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, sądowe w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych, uwłaszczeniowe i inne postępowania administracyjne, inne dopuszczone na podstawie przepisów zarządzenia z 5 sierpnia 1996 r. o rozgraniczaniu nieruchomości i wreszcie w procesie zakładania

i modernizacji ewidencji gruntów i budynków na podstawie nowego rozporządzenia z 17 grudnia 1996 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Ten ostatni przepis głosi, co jest dla mnie nieco dziwne, że granice ustalone w trybie ewidencyjnym można uznać za ustalone według stanu prawnego. Osobiście oceniam, że ta procedura nie odpowiada wszystkim innym kryteriom, które dotyczą granic ustalonych według stanu prawnego. I wreszcie granice ewidencyjne są to granice przyjęte z pomiaru według faktycznego stanu na gruncie, niekoniecznie pokrywające się z granicą nieruchomości.

**EUGENIUSZ MZYK:** Przed przyjściem tu zapoznałem się z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego sprzed paru miesięcy w sprawie skargi geodety. Zaczęło się od tego, że wojewoda wydał decyzję o udzieleniu upomnienia geodecie uprawnionemu, który opracował projekt podziału w oparciu o spokojny stan użytkowania, a nie o istniejące granice prawne nieruchomości, które zostały ustalone dokumentacją scaleniową. Geodeta złożył odwołanie do Głównego Geodety Kraju, który utrzymał w mocy tę decyzję. Geodeta zaskarżył ją do NSA, no i oczywiście NSA skargę oddalił. Wspominam

o tym, bo zgodnie z *Prawem geodezyjnym i kartograficznym*, a także kodeksem cywilnym, należało przyjąć granice ze scalenia. Moim zdaniem nie wszyscy geodeci zapoznają się w odpowiednim stopniu z przepisami prawa i dlatego zdarzają się tego typu pomyłki. Wracając jednak do tematu dyskusji, chciałbym powiedzieć, że „granica nieruchomości ustalona według stanu prawnego” to nie jest definicja granicy, tylko szereg sposobów jej ustalenia. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dość szczegółowo na ten temat mówi, że jest kilka zasad ustalania przebiegu granicy, a zatem stan prawny, stan spokojnego posiadania, ale jest i trzeci, o którym rzadko się wspomina, że sąd może ustalić granicę według wszelkich jemu znanych okoliczności (pod warunkiem, że nie ma stanu prawnego, nie ma stanu spokojnego i np. sąsiedzi kłócą się od kilkunastu lat). Jest to zbieżne z tym, co Panowie napisali w swojej książce pod hasłem ustalanie granicy w postępowaniu sądowym. Granica nieruchomości to jest pojęcie prawne, które rzeczywiście nie ma definicji, ale jak się dłużej przyjrzymy, to na podstawie niektórych przepisów, nawet ostatnio ustawy o gospodarce nieruchomościami, możemy powiedzieć, co to jest ta granica. Jeśli chodzi o te drugie granice, tzn. granice ewidencyjne, nie pokrywające się z granicami nieruchomości, to jest to rzeczywiście pewien problem, gdyż działka ewidencyjna nie zawsze jest nieruchomością. Tak naprawdę to przed jakąkolwiek regulacją prawną powinno się wprowadzić zmiany w ewidencji, aby była zgodność, i wówczas nie powinno być problemu.

**BG:** Czy pan sędzia uważa, że granica nieruchomości jest linią prostą łączącą jednoznacznie dwa punkty, czy też posiada ona pewną tolerancję dokładnościową? Czy możemy przyjąć, że granica waha się w ramach tej dokładności, a zatem oscyluje ona w pewnym pasie terenu?

**EM:** O żadnym wahaniu nie może być mowy. Granica jest jedna i jest to pojęcie abstrakcyjne, służebne w stosunku do nieruchomości. To są punkty połączone liniami, które ograniczają nieruchomość. Ponieważ nie potrafimy w sposób dokładny odtworzyć granicy według stanu prawnego, to wytyczamy ją w sposób ułomny i tylko w tym sensie możemy mówić o jakiejś tolerancji. Trzeba byłoby się zastanowić, co jest tylko ułomnością, a co jest już błędnym odtworzeniem tej granicy. Ale z tym na pewno poradzą sobie specjaliści od tych zagadnień, czyli geodeci.

**ZENON MARZEC:** Dobrze byłoby pojęcie granicy jakoś zdefiniować. Kiedyś granice prawne były lepiej traktowane, ktoś je ustalał, a potem były pilnowane. Przez ostatnie 50 lat robiono to inaczej. Ktoś działkę zmierzył, nie ustalając właściciela ani gra-

nic, wprowadził to następnie do państwowego zbioru, który nazywa się ewidencją gruntów. Za chwilę ustawodawca nadał prawo własności do tego miejsca, chociaż ono było ustalone źle (i tak jest do tej pory). Następnie wykonywano podziały nieruchomości na tych złych granicach, a w końcu sąd wieczystoksię-

gowy wpisał do księgi wieczystej tę nieruchomość na podstawie wyrysu z tymi granicami, w istocie nie według stanu prawnego. Wszystko to sprawiło, że geodeci i prawnicy dzielą się na dwie grupy. Jedni mówią, że to, co wpisano w księdze wieczystej jest święte, inni, że nie. Musimy zdefiniować granicę ustaloną według stanu prawnego (dlatego, że ustawa o gospodarce nieruchomościami i przepisy wykonawcze mówią, że jest ona podstawą wszelkich naszych działań) i myśmy w naszej książce taką próbę poczynili. Jeśli np. było scalenie, to mamy raz na zawsze ustaloną granicę według stanu prawnego. Wszystko, co się później zdarzyło, zdarzyło się bezprawnie i w trybie rozgraniczenia nic nie można zrobić, trzeba tylko wznowić tę granicę według stanu prawnego. Jeśli np. ktoś wszedł z budową 20 cm na czyjś grunt, to jest od tego kodeksu cywilny i prawo mówi, co z tym zrobić – sprzedać, kupić, zasiedzieć, ale granic raz ustalonych według stanu prawnego nigdy już nie powinno się ruszać. Praktycznie to nie jest takie proste, bo muszą być konkretnie określone zasady postępowania. Geodeci muszą się opierać na prawie i muszą postępować zgodnie ze swoimi technicznymi zasadami.

**EM:** To powinny być wspólne zasady. A co, jeżeli była granica prawna, a sąd na skutek wadliwego rozstrzygnięcia ustalił inną granicę? Jaką więc mamy granicę?

**ZM:** Ja uważam, że takie rozstrzygnięcie sądu należy zaskarżyć i spowodować jego zmianę, a jeśli to jest niemożliwe, to niestety jest to nowa granica według stanu prawnego.

**EM:** A jeśli wyrok był wydany przed wojną i nie można go „wzruszyć”, to co jest granicą? Dla mnie to jest granica prawna wynikająca z wyroku. Nie można ciągle sięgać do uwłaszczeń carskich czy ukazów z 1863 roku. Są dokumenty, które rzutują na ustalenie granicy prawnej, nawet wadliwej, i musimy je honorować. Słusznie pan powiedział, że jeśli wyrok nie zostanie uchylony w trybie nadzwyczajnym czy kasacji, on wiąże.

**ZM:** Zgadzam się z tym, tylko że geodeci pomagają (wykonując czynności techniczne) ustalać granice w postępowaniu administracyjnym i pytanie brzmi, czy można w postępowaniu administra-



**Eugeniusz Mzyk: Nie można ciągle sięgać do uwłaszczeń carskich czy ukazów z 1863 roku. Są dokumenty, które rzutują na ustalenie granicy prawnej, nawet wadliwej, i musimy je honorować. Jeśli wyrok nie zostanie uchylony w trybie nadzwyczajnym czy kasacji, on wiąże.**

cyjnym granicę ustalić inaczej niż była ustalona kiedyś. Moim zdaniem nie wolno zawrzeć ugody granicznej niezgodnej ze stanem prawnym.

**BARBARA SUŁOT:** Wydaje mi się, że od geodety zależy, jakie dokumenty geodezyjne wykorzysta przy ustalaniu granicy prawnej. Czy granicą prawną jest np. granica zatwierdzona w postępowaniu sądowym o zasiedzenie, nawet jeśli to postępowanie toczyło się na podstawie mapy prawnej sporządzonej jako wyrys z ewidencji gruntów? Ja uważam, że tak, gdyż geodeta sporządził mapę do celów prawnych na podstawie obowiązującej ewidencji gruntów, ponieważ stwierdził, że jest to dokument w sposób jednoznaczny i prawidłowy określający przebieg granic.

**BG:** Jeśli geodeta skorzysta z fotomapy w skali 1:5000 i wykona dla sądu taki wyrys, to dokładność określenia granicy wyniesie od 1 do 3 m. Wychodzi w teren i próbuje na podstawie postanowienia sądu wyznaczyć granice i robi to z dokładnością 3 m, a wydłużone działki rolne często mają szerokość 3 m. Czyli nic z tego nie wychodzi.

**BS:** I to jest błąd. Taki wyrys nie powinien być zatwierdzony dla celów sądowych przez organ prowadzący ewidencję gruntów. Wyris z ewidencji gruntów opracowanej na fotomapie nie może służyć jako załącznik do wniosku o zasiedzenie. W takim przypadku trzeba sporządzić mapę sytuacyjną do celów prawnych – podlegającą zewidencjonowaniu w ośrodku dokumentacji – na podstawie ustalonych i pomierzonych bezpośrednio w terenie granic.

**BG:** Ale nie ma żadnego przepisu, który mówi o takiej procedurze w sytuacji, gdy mamy do czynienia z fotomapą. W jakim trybie mają być ustalane te dobre granice? Większość organów prowadzących ewidencję gruntów wydaje wyrisy, nie pytając, do jakiego celu będą służyć. Zainteresowany może też podać inny cel, a potem załączyć taki wyrys do wniosku o zasiedzenie. Moim zdaniem powinny zostać wydane jednoznaczne zasady, jakim powinny odpowiadać mapy do celów prawnych, w tym do zasiedzenia.

**ZM:** Trzeba rozdzielić granice ustalone według stanu prawnego i dokumenty geodezyjne. Załóżmy, że było scalenie gruntów, wydano ostateczną decyzję o scaleniu i zginęła cała dokumentacja. Trzeba przyjąć, że granice są ustalone według stanu prawnego. A czy możemy je wznowić, to jest inna sprawa. Jeśli potrafimy je wznowić, to wznowiamy. Jeśli nie, to trzeba dokonać rozgraniczenia. Ale ze względu na to, że granice były ustalone według stanu prawnego, musimy dążyć do tego, aby w miarę możliwości w trybie rozgraniczeniowym stan ten odtworzyć. Niestety, nie zawsze punkty graniczne w trwały sposób były stabilizowane

w terenie. Gdyby zasady tej pilnowano, można byłoby odnaleźć znaki graniczne (naziemne albo podziemne) i wtedy nie byłoby kłopotu.

**EM:** Wróćmy jeszcze do pojęcia granicy. Czytam wprost zpanów książki: „granica ustalona według stanu prawnego”. Czy to jest ważne, według jakiego stanu jest ustalona? Granica jest jedna.

**ZM:** Tak, granica ustalona według stanu prawnego jest jedna, ale dla różnych nieruchomości mogła być ustalana w różnym postępowaniu i o tym właśnie piszemy, żeby geodetom przybliżyć te zagadnienia. Jak już na początku powiedział kolega Grzechnik, oprócz granic ustalonych według stanu prawnego, czyli granic nieruchomości, istnieją jeszcze granice ewidencyjne działek wpisane do ewidencji gruntów. Często pokrywają się one z granicami nieruchomości, ale w wielu przypadkach są to zupełnie inne granice. Niezależnie od tego działka ewidencyjna może składać się z kilku nieruchomości lub ich części, a jedna nieruchomość – z kilku działek ewidencyjnych.

**BG:** Ewidencję według socjalistycznego prawa zakładaliśmy przez wiele lat i do niedawna (do 1 stycznia 1997 r.) w ogóle nie było obowiązku pomiaru granic nieruchomości ustalonych według stanu prawnego. Trzeba było tylko pomierzyć granice działek według faktycznego użytkowania i nic więcej. Mam tutaj taki ciekawy przy-

kład, na który trafiliśmy podczas odnawiania ewidencji gruntów w Rembertowie. Wydawałoby się, że sprawa jest prosta. W 1936 roku wykonano parcelację i na planie parcelacyjnym są granice (prostolinijne), powierzchnia każdej nieruchomości i miary czołowe. To jest pierwszy stan. Później ludzie zaczęli się gromadzić, parkany już nie są prostolinijne. Widać wybrzuszenia linii w środku, a także parkany wychodzące na zewnątrz obszaru parcelacji. I teraz zakładając ewidencję według nowych przepisów nie wznowiamy tych granic, bo nie mamy dokładnych danych (współrzędnych) do ich wznowienia (dane te zaginęły), a został tylko rysunek i miary czołowe. Rozbieżności w miarach czołowych między stanem pierwotnym a aktualnym



**Bogdan Grzechnik: Jeśli geodeta skorzysta z fotomapy w skali 1:5000 i wykona dla sądu wyrys, to dokładność określenia granicy wyniesie od 1 do 3 m. Barbara Sułot: Wydaje mi się, że od geodety zależy, jakie dokumenty geodezyjne wykorzysta przy ustalaniu granicy prawnej.**

(w ogrodzeniach) sięgają od paru centymetrów do (w kilku przypadkach) 0,5 metra. Podobnie z powierzchniami – na szczęście do ksiąg wieczystych w większości, chociaż nie wszędzie, wpisano te powierzchnie przedwojenne z 1936 roku. Faktycznie na gruncie tego nie ma. Dobrze, że w ewidencji gruntów wpisano także powierzchnie według stanu parcelacyjnego, natomiast nie wynika to z pomiarów i my teraz, chcąc, aby gmina miała możliwie najlepszą dokumentację do wszelkich późniejszych działań, próbujemy pogodzić te wszystkie stany. Uważam, że ten stan, który tu pokazaliśmy, jest najbliższy prawdy, tzn. najbliższy stanowi matematycznemu, jaki był w planie parcelacji (mieszczący się w dopuszczalnej tolerancji dokładnościowej, która w tym przypadku ustalona została w warunkach technicznych na 15 cm). Przy większych różnicach przyjęto granice z parcelacji nie pokrywające się z parkanami.

**EM:** Parcelacja to bardzo dobry przykład. Stan prawny jest jeden, dokumenty są, założono księgi wieczyste. O jakiej granicy prawnej możemy mówić? – tylko tej wynikającej z dokumentów. Ale po kolei, mamy dokumenty parcelacji, mamy odległości, długości i szerokości. Nierówne parkany czy to, że ktoś o 5, 10 czy 30 cm się przesunął albo zawłaszczył sąsiada, to są stany faktyczne. Nie mylmy ich z prawem. Pan teraz pomierzył faktyczną sytuację na gruncie, a nas ta faktyczna sytuacja w świetle prawa nie interesuje, bo granica prawna jest z parcelacji. Wyobraźmy sobie, że zlecieliśmy geodecie, który był niedysponowany, robotę, a ten tak wytyczył budynek, że o dwa metry przeszedł za granicę. Mieszkamy w budynku od kilku lat, a okazuje się, że granica jest inna. Jeśli ona przechodzi przez środek naszego pokoju, to zgodnie z artykułem 151kc (jeżeli sąsiad się nie sprzeciwi, a my nie mamy winy umyślnej) przysługuje nam roszczenie o wykup tego pasa zabudowanego gruntu wraz z przyległościami. Wracając do przykładu pana inżyniera, pan chce nałożyć stan faktyczny na tamten prawny, a on jest różny. Idąc dalej, stan prawny to jest ten z parcelacji, a jeżeli trwa to 40 albo 50 lat, to w rozgraniczeniu czy zasiedzeniu uzyska się zmianę granicy, ale granicy prawnej. Nie chcemy pogodzić wody z ogniem, bo granica abstrakcyjna jest, a że faktycznie przebiega inaczej, to uregulujcie tytuł własności.

**BG:** Ależ panie sędzio, po pierwsze, powiedziałem, że nie ma danych do jednoznacznie odtworzenia granic, a oprócz tego różnice większe niż wynikają z dokładności pomiarów geodezyjnych pojawiają się w pojedynczych przypadkach i wtedy przyjmujemy parcelację, a reszta mieści się w dokładności naszych pomiarów i wyznaczenia granic. Geodeta określił te granice w 1936 roku z dokładnością do 10 cm, a faktycznie podał miary z projektu i dlatego granica ta w terenie może się różnić w ekstremalnych sytuacjach nawet o 20 cm (a my przyjęliśmy 15 cm). Natomiast przykład o 2-metrowym błędzie przy wytyczeniu budynku jest zupełnie inną sprawą, dającą się rozwiązać według kodeksu cywilnego.

**EM:** Dla prawnika problem nie istnieje. Zacytuję jedno znowszych orzeczeń Sądu Najwyższego, z 4 lipca 1997 roku, które wyraźnie mówi (co też się nie wszystkim podoba), że „jeżeli niezgodność powierzchni podanej w księdze wieczystej z danymi z ewidencji gruntów wynika nie ze zmiany granic, lecz nowych dokładniejszych jej pomiarów, wystarczającą podstawą stosowania oznaczenia nieruchomości w księdze są dane z ewidencji”. Jeżeli nie ma zmiany granic, a tylko dokładniejsze pomiary, to w ogóle nie ma problemu. Pyta pan: jak tu pogodzić stan z parcelacji, jak to poprawić. My tu nie mamy nic do poprawienia.



**Zenon Marzec: Geodeci pomagają ustalać granice w postępowaniu administracyjnym i pytanie brzmi, czy można w postępowaniu administracyjnym granicę ustalić inaczej niż była ustalona kiedyś. Moim zdaniem nie wolno zawrzeć ugody granicznej niezgodnej ze stanem prawnym.**

**BG:** Głównym powodem takiego poglądu jest to, że panowie nie bierzecie pod uwagę dwóch faktów: po pierwsze, ewidencja gruntów to nie ewidencja nieruchomości, a po drugie, punkt graniczny posiada błąd pomiaru i wyznaczenia. Natomiast to, co pan sędzia powiedział o powierzchniach wynikających z dokładniejszych pomiarów, świadczy, że tolerancje dokładnościowe istnieją i są uznawane przez sądy wieczystoksięgowe.

**BS:** Ja osobiście uważam, że niewielkie rozbieżności pomiędzy parkanem a linią graniczną wynikającą z parcelacji mieszczą się w ramach dokładności i nie zmieniają przebiegu tej granicy. Nawet przy materiałach geodezyjnych z parcelacji, którą da się odtworzyć (kiedy istnieją dane geodezyjne), pojawia się błąd wyznaczenia punktów, a więc wciąż będziemy mieli ten sam problem.

**BG:** Anglicy mają sytuację mniej skomplikowaną, bo granicami nieruchomości są tam szerokie miedze, zakrzaczane i zarośnięte.

**BS:** W Sulejówku odnawiamy teraz ewidencję gruntów. Jest mapa ewidencyjna i tam, gdzie była możliwość odtworzenia danych prawnych na podstawie materiałów, robimy to tylko i wyłącznie na ich podstawie, bez pomiarów i bez wznowienia tych granic w terenie.

**BG:** Myślę, że brak kontroli w terenie jest błędem. Ale mam kolejny przykład właśnie z Sulejówka: parcelacja z 1934 roku – poszczególne działki sięgające do środka ulic wpisano do księgi hipotecznej. W 1974 roku przesunięto jedną nieruchomość (ktoś się pomylił albo zrobił to świadomie) wchodząc na nieruchomość sąsiednią o 4 m. W taki sposób wykonano mapę i założono księgę wieczystą. Część powierzchni jest więc podwójnie wpisana (pas o szerokości 4 m), w starej księdze hipotecznej i w nowych księ-

gach wieczystych (bo tymczasem nieruchomość ta podzielona została na 2 części, które mają osobne księgi). Jest więc ewidentny błąd, który po 25 latach odkrywamy. Co należy z tym zrobić?

**EM:** Bardzo cenię geodetów, ale państwo chcą chyba przejąć kompetencje wszystkich organów. Jeżeli wydana została decyzja o podziale i na podstawie tej decyzji i mapy założono księgę wieczystą (nawet jeśli źle, bo odnalazły się jakieś inne dokumenty jeszcze sprzed wojny), to ja jestem związany jako sąd, jako obywatel ostateczną decyzją. Podobnie wyrok – to jest rozstrzygnięcie władcze państwa. Dopóki ten wyrok czy decyzja nie zostanie wyeliminowana z obrotu, w ogóle nie wolno nam kwestionować tej granicy.

**BG:** Czyli tak jak w wojsku ostatni rozkaz, tak tutaj ostatni wyrok się liczy, a tamte poprzednie nie?

**EM:** Tak, chyba że jest sprzeczność w wyrokach...

**BG:** Tu jest sprzeczność. Bo sąd wieczystoksięgowy nie powinien założyć nowych ksiąg wieczystych bez sprawdzenia zapisów w starej księdze hipotecznej.

**EM:** Jeżeli jest jakiś błąd w księdze wieczystej, to pozostaje powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

**BS:** Przykład z Sulejówka jest bardzo dobry. Oparto się tutaj na ewidencji, która była robiona zgodnie z zasadami geodezyjnymi, na podstawie pomiaru bezpośredniego. Wiemy doskonale, że podczas przedwojennych parcelacji granice nieruchomości sięgały do środka ulic. W ewidencji gruntów granica działki była pokazana po linii ogrodzeń, a nie środkiem ulicy, ponieważ ewidencja zakładała rejestrowanie faktycznego stanu władania. I ta granica ogrodzeń nie pokrywa się z granicą nieruchomości – wchodzi w stan prawny nieruchomości. To jest największy problem, jeżeli chodzi o granice i stan prawny. Z moich doświadczeń wynika, że nie można po 50 latach zupełnie bezkrytycznie anulować wszystkiego, co zostało wydane, założone lepiej lub gorzej na podstawie usankcjonowanych stanów faktycznych w różnych dokumentach. Gdybyśmy chcieli wrócić do przedwojennych granic nieruchomości, wprowadzilibyśmy niesamowicie skomplikowane procedury prawne. W omawianym przypadku geodeta zasugerował odtworzenie granicy prawnej w taki sposób, żeby pokazać, że ktoś nieprawnie zawłaszczył część powierzchni. I co ja mam teraz jako geodeta miejski zrobić? Założyć na to księgę wieczystą, zrobić podział i zażądać zwrotu części nieruchomości od osób, które (w dobrej wierze, też na podstawie materiałów geodezyjnych przyjętych do zasobu) kupiły w takich granicach działkę? Ja nie jestem w stanie tego przeprowadzić.

**EM:** Dla mnie, jeśli sąd dokonał wpisu, nawet błędnego, to – jak już mówiłem – takie orzeczenie jest oczywiście wiążące.

**BG:** Tak, ale my nie możemy milczeć w momencie, kiedy wykonujemy prace geodezyjne i znajdujemy zasadnicze rozbieżności wynikające z błędów i geodetów, i sądów wieczystoksięgowych, i sądów cywilnych. Musimy to powiedzieć właścicielom. My tego nie rozstrzygamy, tylko informujemy.

**ZM:** Idąc po linii najmniejszego oporu, możemy oprzeć się na tym, że w księdze wieczystej jest zapis (choć widać wyraźnie, że on jest błędny), zamknąć oczy i dzielić nieruchomość. A właściciele niech się martwią.

**EM:** Trzeba jednak przyjąć do wiadomości, że czasami decyzje administracyjne są dotknięte wadą nieważności, są błędne, nieprawdziwe. Pamiętajmy, że jeśli mija 10 lat, to wiążąca jest decyzja dotknięta nawet tak ciężką wadą, jak nieważność – co jest rażącym naruszeniem prawa. Znam np. taką uchwałę samorządu, że właściciele nieruchomości, którzy są zameldowani na terenie pewnej gminy, płacą mniejsze podatki, a pozostali – większe. Mam poważne wątpliwości, czy jest to zgodne z prawem. Ponieważ nikt nie zaskarżył tej uchwały, nie było rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody, ona obowiązuje. Nasz system prawny w artykule 156 kpa dopuszcza funkcjonowanie w obrocie błędnych, niezgodnych z prawem decyzji.

**BG:** Kolejny przykład: z ewidencji gruntów wzięto zewnętrzne granice nieruchomości, które nie pokrywają się ze stanem prawnym dawnego planu parcelacyjnego, doko-

nano podziału i wpisano do księgi wieczystej. Nowy przepis wykonawczy o podziałach stanowi: jeśli istnieje możliwość przyjęcia granic według stanu prawnego, to należy je przyjąć. Jeśli nie istnieje taka możliwość (np. jest stara mapa, ale brak danych analitycznych), to niezależnie od wszelkich okoliczności, nawet jeżeli istnieją znaczne rozbieżności, należy przyjąć granice z ewidencji gruntów i podzielić nieruchomość. W takich sytuacjach procedura ta może prowadzić do bardzo nieprawidłowych sytuacji. Moim zdaniem w takim przypadku, przed podziałem, powinno zostać dokonane rozgraniczenie.

**EM:** Przepis został wydany i zgodnie z nim należy postępować. Jak ujawni się po podziale spór graniczny, to organ administracji jest wyłączony. Nie mamy podstaw do działania, bo to jest domena prawa cywilnego.

**BG:** Spór graniczny może być też zażegnany przez zawarcie ugody przed geodetą, a dopiero jak to się nie uda, pozostaje sąd. Ale wracając do wcześniejszego stwierdzenia pana sędziego, że niektórzy geodeci uznają tylko *Prawo geodezyjne*, a nie bardzo zajmują się innymi przepisami, chciałbym powiedzieć, że od geodetów starających się o uprawnienia z zakresu wykonywania map do celów prawnych żądamy znajomości całego prawa, poczynając od kodeksu cywilnego, kpa i wszystkich innych przepisów, w których cokolwiek jest powiedziane o nieruchomościach i postępowaniu cywilnoprawnym, sądowym i administracyjnym. Geodeci uczą się tych przepisów i świetnie się w nich poruszają. Natomiast nasze postawienie akcentu na te elementy, które wiążą się z dobrym wykonaniem pracy dla potrzeb sądu czy organów administracji, nie wynikają z zauroczenia tymi problemami, tylko z chęci ułatwienia tym instytucjom podejmowania decyzji. •Ile zrobiona mapa, nie rozeznane wszystkie sprawy związane z dokumentacją, to zły wyrok sądu. Niestety bardzo często mało doświadczony sędzia nie jest w stanie zorientować się, czy mapa jest dobrze wykonana czy źle, i wydaje wyroki, które nie uwzględniają wszystkich aspektów sprawy, a tak naprawdę powinien taką mapę odrzucić.

**EM:** I to jest ryzyko funkcjonowania państwa. Są błędy, które musimy akceptować świadomie.

**BG:** A jak państwa zdaniem wygląda sprawa aktów własności ziemi (dotyczy to około 95% obszaru kraju)? Według obowiązujących przepisów akt własności jest święty, nie można go „wzruszyć”, uchylić czy zmienić, nawet jeśli był błędny. Nowe akty mogą być wydane tylko przez sądy, jeśli ktoś jeszcze tego nie załatwił. Ale co z granicami? Jakże to są granice? Czy one w ogóle są granicami mającymi związek z sytuacją w terenie, jeśli np. ewidencję gruntów wykonano na fotomapie?

**EM:** Mówimy oczywiście o ustawie z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Rozstrzygniemy taki całkowicie patologiczny stan, że dwie decyzje uwłaszczeniowe, tzw. akty własności ziemi do tej samej nieruchomości, zostały nadane dwóm różnym osobom. Ten problem stanął przed Sądem Najwyższym i najkrócej mogę powiedzieć, że usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej dokonanych na podstawie wadliwych decyzji uwłaszczeniowych trzeba dokonać w trybie powództwa o uzgodnienie treści.

**BS:** Chciałabym państwu przedstawić przykład ze swojej praktyki zawodowej na temat przywiązania geodetów do starych aktów prawnych i niesankcjonowania stanu prawnego powojennego. Geodeta uprawniony robi mapę podziału nieruchomości i przedstawia mi jako tytuł własności do jednej z dzielonych nieruchomości zaświadczenie negatywne ze starej księgi wieczystej (to znaczy, że nie można ustalić osoby właściciela na podstawie tego dokumentu) i wypis z rejestru ewidencji gruntów jako dowód tytułu własności na tę dzieloną nieruchomość. Jednak ja odnajduję w ewidencji gruntów zapis, że osoba właściciela została ustalona poprzez akt własności ziemi. Akt własności ziemi na tę konkretną działkę został wydany na podstawie poprzedniej ewidencji gruntów (z pomiarów fotogrametrycznych). Ten geodeta w ogóle nie uwzględnia aktu własności ziemi i uważa, że dzieli nieruchomość uregulowaną w starej księdze. Tłumaczę mu, że musi uznać akt własności ziemi, a on odpowiada, że tam nic mu się nie zgadza, bo powierzchnie są różne i granice działek są poprzesuwane.

**EM:** Nie wolno mu kwestionować aktu własności ziemi.

**BS:** On zakwestionował akt własności i powiedział, że w OD-GiK w Warszawie liczy się tylko i wyłącznie oznaczenie nieruchomości hipotecznej. Inspektor wymaga, by dochodzić (bez względu na to, jaki jest ostatni tytuł własności), jakie było dawne pochodzenie tej nieruchomości. To dowodzi, jakie dylematy rodzi ten problem w środowisku geodezyjnym.

**ZM:** Proponuję rozróżnić dwie sprawy. Tytuł własności to jedna kwestia, a druga – granice tej nieruchomości. Jeśli te granice były ustalone z dokładnością 3-metrową, to coś trzeba z tym zrobić.

**BG:** Mam tu dwa kolejne ciekawe wyroki na ten temat. Jeden to wyrok Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 1 września 1993 roku, w którym SN po wejściu w życie artykułu 63 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa oraz o zmianie niektórych ustaw stwierdził, że niedopuszczalne jest badanie w postępowaniu rozgraniczeniowym powierzchni działek i przebiegu granic według stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 roku i ustalanie odmiennego stanu prawnego niż określony w akcie własności ziemi. Mam też drugi wyrok SN (uchwała z 11 maja 1995 r.), który stwierdza, że w sprawie o rozgraniczenie przepis art. 63 ustawy nie stoi na przeszkodzie do ustalenia przebiegu granic według stanu prawnego odmiennego od wynikającego z aktu własności ziemi, jeżeli w aktach tych nieruchomości zostały określone według danych ewidencji gruntów niezgodnej z faktycznym stanem posiadania. Mamy więc dwa postanowienia SN. Pytanie, które z nich jest ważne?

**EM:** Proszę państwa zdarzają się różne rozstrzygnięcia Naczelnego Sądu Administracyjnego i Sądu Najwyższego, ale to są poszukiwania. Mam przed sobą najnowsze postanowienie z 10 września 1997 r., z którego wynika, że celem postępowania rozgraniczeniowego nie jest wytyczenie wszystkich granic określonej nieruchomości w taki sposób, aby ustalić jej powierzchnię. Tu w uzasadnieniu stanu faktycznego wskazane jest, że chodzi o ustalenie przebiegu granicy, nawet jeśli będzie przebiegała przez budynek mieszkalny.

**BG:** Kolejny przykład wiążący się z wyrokami Sądu Najwyższego, o których przed chwilą mówiłem, pochodzi z Warszawy. W Wilanowie 20 lat temu zakładano ewidencję gruntów. Ktoś pomylił się w opracowaniu kameralnym i ponieważ działki były dość wąskie, połączył punkty po przekątnej działek. Tak kilkudziesięciu posiadaczy uwłaszczono, wydając akty własności ziemi i przez szereg lat na błędny stan zakładano księgi wieczyste. Jedni inwestorzy kupowali nieruchomości i budowali budynki według błędnej ewidencji, inni według dawnego stanu prawnego. Gmina w końcu doszła do wniosku, że coś z tym trzeba zrobić, bo ludzie przychodzili wciąż z awanturami. Wielu geodetów zabierało się za tę sprawę i próbowało coś prostować. W końcu naszej firmie zlecono rozgraniczenie tych wszystkich nieruchomości. Szukaliśmy stosownych przepisów (stąd odnalazłem te wyroki) i przekonaliśmy Urząd Gminy, że zgodnie z postanowieniem SN z 1995 roku można stan ten sprostować za pomocą rozgraniczenia. Wezwaliśmy wszystkie zainteresowane osoby, sporządziliśmy odpowiednią dokumentację, udowodniliśmy, że został popełniony błąd. Niektórzy ludzie na początku protestowali, ale w końcu wszyscy uznali stan prawny (pierwotny) i podpisali protokoły graniczne. Urząd Gminy wydał decyzję o rozgraniczeniu, a następnie skierował wnioski do ksiąg wieczystych o sprostowanie błędnych zapisów i wreszcie zapanował porządek.

**EM:** Jeżeli jest zgoda pomiędzy sąsiadami, to istotnie mogło tak być. W innych przypadkach tylko sąd może to rozstrzygnąć. Gmina nie ma takich możliwości, nie ma narzędzi.

**BG:** Ale szereg spraw było już po kilka lat w sądzie, tylko myśmy przekonali właścicieli, by je wycofali i w końcu się dogadali. Czyli w trybie administracyjnym, jeśli jest zgoda i dobra dokumentacja geodezyjna, szybciej niż w sądzie błędy takie można prostować.

**BS:** W takich przypadkach należy obejmować pomiarem taki zasięg nieruchomości, żeby wykazać te błędy.

**BG:** Rzeczywiście, w przypadku pojedynczej nieruchomości sprawy nie dało się załatwić, bo błąd dotyczył dużego obszaru, czyli poprawić trzeba było wszystkie nieruchomości albo żadnej. Myślę, że problemy granic nieruchomości są tak trudne i tak różne, że nie jest możliwe omówienie ich w trakcie jednej rozmowy. Proponuję, aby do tematu wnieśliśmy wkrótce jeszcze wrócić.

**Zdjęcia Anna Wardziak**

**Bogdan Grzechnik:** współwłaściciel Agencji Geodezyjno-Prawnej GRUNT, członek Prezydium Zarządu Głównego i przewodniczący Sekcji Geodezji Miejskiej SGP oraz członek Krajowej Rady Geodezyjnej Izby Gospodarczej, autor książek, instrukcji, przepisów i wielu artykułów.

**Zenon Marzec:** współwłaściciel Agencji Geodezyjno-Prawnej GRUNT, autor i współautor książek, instrukcji i publikacji z zakresu geodezji.

**Eugeniusz Mzyk:** sędzia NSA orzekający w sprawach z zakresu rozgraniczania nieruchomości, zagadnień budowlanych, gospodarki nieruchomościami oraz zagospodarowania przestrzennego.

**Barbara Sulot:** kierownik Referatu Geodezji i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Miejskim w Sulejówku – geodeta miejski.