

Na pytania czytelnika GEODETY

odpowiada Dariusz Felcenloben, geodeta powiatowy w Kłodzku

ROZGRANICZENIA BEZ TAJEMNIC

• ROZGRANICZENIE PO ROZGRANICZENIU

Czy dopuszczalne jest rozgraniczenie granic nieruchomości, które już wcześniej były rozgraniczane, ale brak jest jakichkolwiek danych do odszukania znaków granicznych (tylko aktualna mapa ewidencji gruntów w skali 1:5000)?

Przesłanką wznowienia znaków granicznych jest nie-sporny przebieg granicy i potrzeba ich zabezpieczenia przed zatarciem w celu zapobieżenia wątpliwościom co do granic i sporom o nie w przyszłości¹. Tak sformułowana zasada znalazła swoje rozwinięcie w art. 39 ustawy *Pgik*: „przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór, co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy”².

Zauważyć wypada, że co prawda art. 39 umieszczony został w rozdziale 6. Rozgraniczenie nieruchomości ustawy *Pgik*, to jednak nie dotyczy on strictly postępowania o rozgraniczenie nieruchomości i stanowi przede wszystkim odrębny problem materialno-techniczny związany z odtworzeniem pierwotnego położenia znaków granicznych.

Wznowienie znaków granicznych, o których mowa w art. 39 ustawy *Pgik*, może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie dokumentów pozwalających na określenie ich pierwotnego położenia, podczas gdy ustalenia granicy na podstawie innych środków dowodowych można dokonać tylko i wyłącznie w postępowaniu rozgraniczeniowym³, chociażby pomiędzy stronami postępowania nie było sporu co do ich położenia. Opisaną w art. 39 ustawy *Pgik* zasadę wznowiania znaków granicznych nie należy łączyć z administracyjnym postępowaniem rozgraniczeniowym. Celem postępowania rozgraniczeniowego zdefiniowanego w art. 29 ust. 1 ustawy *Pgik* jest bowiem ustalenie granic nieruchomości poprzez określenie położenia nie tylko samych punktów granicznych i ich utrwalenie trwałymi znakami, ale także – a może nawet przede wszystkim – ustalenie przebiegu linii granicznych łączących te punkty.

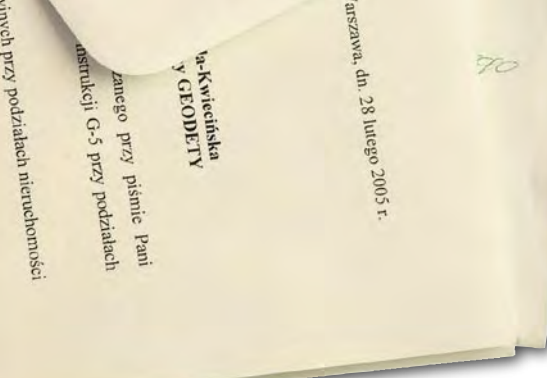
Podkreślić należy zatem raz jeszcze, że uregulowania prawne zapisane w art. 39 ustawy *Pgik* dotyczą jedynie problemu wznowiania położenia znaków granicznych, których położenie ustalone zostało uprzednio w ramach postępowań administracyjnych zakończonych aktem administracyjnym lub postanowieniem sądu. Nie dotyczą natomiast innego zagadnienia z tym związanego, jakim

jest sam problem przebiegu linii granicznych łączących ustalone punkty, w których zastabilizowano wznowiane znaki graniczne. Jeżeli zatem złożony przez zainteresowaną stronę wniosek nie dotyczy samego problemu położenia znaków granicznych, lecz przebiegu granic nieruchomości, to w takim przypadku należy go traktować jako wniosek o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego. Również w przypadku, kiedy brak jest jednoznacznych danych pozwalających na odtworzenie zniszczonych punktów granicznych lub w sytuacji, kiedy dane te są, lecz nie zostały one określone w przewidzianych prawem procedurach, złożony wniosek bez względu na to, czy dotyczy położenia konkretnego punktu granicznego, czy też przebiegu granic nieruchomości, traktować należy jako żądanie wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego.

Dlatego w sytuacji, kiedy właściwy organ, działając z wniosku strony, ustali, że zachodzą faktyczne okoliczności uzasadniające wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego – brak dokumentów pozwalających na określenie pierwotnego położenia znaków i przebiegu linii granicznych – to winien on podjąć czynności zmierzające do wycofania z obiegu prawnego istniejącej ostatecznej decyzji zatwierdzającej ustalone wcześniej granice na zasadach opisanych w

kpa. Wydaje się zasadne i praktyczne z punktu widzenia procesowego, że uchylenie (za zgodą stron) wcześniejszej decyzji rozgraniczeniowej zatwierdzającej ustalone granice nieruchomości mogłoby nastąpić łącznie z właściwym rozstrzygnięciem w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości. Decyzja zatwierdzająca ustalone w postępowaniu granice nieruchomości winna zatem w takim przypadku zawierać dodatkowo w orzeczeniu rozstrzygnięcie o uchyleniu poprzedniego orzeczenia w sprawie. Innym sposobem na wycofanie z obiegu prawnego decyzji rozgraniczeniowej może być stwierdzenie jej bezprzedmiotowości (art. 162 kpa) wskutek zmiany stanu faktycznego uniemożliwiającego jej wykonanie – brak (zaginięcie) dokumentacji technicznej z rozgraniczenia uniemożliwiający jednoznaczne „odtworzenie” położenia punktów i przebiegu granic zatwierdzonych przedmiotową decyzją. Konieczność wycofania z obiegu prawnego wcześniejszej decyzji wynika z zasady, iż w obiegu prawnym nie mogą pozostawać dwa akty administracyjne w tej samej sprawie (zatwierdzenia granic nieruchomości).

W postępowaniu cywilnym zaś ustalenie stanu prawnego granicy i jej utrwalenie w terenie nie eliminuje w przyszłości możliwości sporów między właścicielami sąsiednich gruntów, co do przebiegu granic⁴ i nie zamyka tym sa-



z definicji nieruchomości zawartej w art. 46 §1 kc i związane jest zarówno z jej fizycznym

wydzieleniem w terenie, jak i prawnym wyodrębnieniem przedmiotu własności. Fizyczne wydzielenie nieruchomości realizowane jest poprzez określenie w terenie położenia znaków i przebieg linii granicznych, określenie jej powierzchni oraz oznaczenie pozwalające na jednoznaczną identyfikację. Prawne wyodrębnienie nieruchomości następuje zaś przez określenie podmiotu, któremu przysługują w stosunku do określonej części powierzchni ziemskiej prawa rzeczowe i poprzez ich ujawnienie w księdze wieczystej, którą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość gruntową z otaczającej przestrzeni, bez względu na fakt, czy graniczy ona z gruntami stanowiącymi własność tej samej osoby. Według tej koncepcji graniczące ze sobą działki (nieruchomości) należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kc, jeżeli co najmniej dla jednej z nich jest prowadzona księga wieczysta.

Prezentowana wieczysto-księgową koncepcja ustalająca zasady wyodrębniania nieruchomości gruntowych znalazła swoje potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12/20. SN stwierdził, że „stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 kc. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej”.

mym możliwości prowadzenia kolejnego postępowania w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości. Zdaniem SN wcześniejsze postanowienie o rozgraniczeniu, mające charakter ustalający, przesądza tylko o stanie prawnym granicy nieruchomości w dacie jego wydania. W kolejnym zaś postępowaniu przedmiotem rozstrzygnięcia nie jest stan prawny będący podstawą wcześniejszego rozstrzygnięcia, lecz stan istniejący w dacie kolejnego orzekania o przebiegu granic z uwzględnieniem kryteriów rozgraniczenia, o których mowa w art. 152 kc.

• JEDEN WŁAŚCICIEL, WIELE DZIAŁEK

Czy działki sąsiednie, będące własnością jednego właściciela, ale mające różne KW, traktować należy jako odrębne nieruchomości i rozgraniczać, czy nie?

Określając, co jest przedmiotem postępowania rozgraniczeniowego, winniśmy pamiętać, że granica jako element oznaczenia nieruchomości nie tworzy samodzielnie stanu prawnego, lecz jedynie ustala w przestrzeni pewien obszar, w którym właściciel z wyłączeniem innych osób może korzystać ze swoich uprawnień w zakresie określonym prawem. Granice nieruchomości określone w terenie poprzez położenie punktów i przebieg linii granicznych wyodrębniają więc z otaczającej przestrzeni zasięg prawa własności w stosunku do gruntów sąsiednich. Granica nieruchomości nie jest zatem pojęciem wyłącznie abstrakcyjnym, lecz identyfikującym i określającym nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego⁵. Tak rozumiane pojęcie granicy wynika wprost

Odpowiadając wprost na postawione pytanie, należy zatem stwierdzić, że przedmiotem postępowania rozgraniczeniowego może być – w świetle cytowanego orzeczenia SN – granica rozdzielająca grunty (działki) stanowiące własność tej samej osoby, pod warunkiem że urządzone są dla nich odrębne księgi wieczyste.

dokończenie za miesiąc

Przypisy

- 1 R. Czarnecki: „Rozgraniczenie nieruchomości”, Wydawnictwo Prawnicze 1962 r., s. 20.
- 2 Cyt. z art. 39 ust. 1 ustawy z 17 maja 1989 r., Prawo geodezyjne i kartograficzne [i.t. DzU 05.240.2027].
- 3 Orz. SN z 29 czerwca 1999 r. I CKN 683/99, niepub.
- 4 Postanowienie SN z 14 marca 2003 r., IV CKN 809/00, Lex nr 55120.
- 5 St. Dmowski, St. Rudnicki, „Komentarz do kodeksu cywilnego”. Księga pierwsza, Wydanie 5. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Warszawa 2003, s. 178.

REKLAMA



poszukuje:

GEODETÓW DO OBSŁUGI INWESTYCJI

Wymagania:

wykształcenie geodezyjne, doświadczenie zawodowe przy obsłudze inwestycji, prawo jazdy kat. B + umiejętności praktyczne, dobra znajomość obsługi komputera, umiejętności organizacyjne oraz wysoka samodyscyplina.

Dodatkowym atutem będą:

uprawnienia geodezyjne, wyższe wykształcenie geodezyjne, znajomość języka angielskiego lub/i niemieckiego.

Wybranej osobie oferujemy:

mieszkanie służbowe, konkurencyjne wynagrodzenie. Oferty (list motywacyjny, CV, kopię dyplomu, kopię uprawnień oraz inne dokumenty potwierdzające kwalifikacje) prosimy przelać drogą elektroniczną na adres geodeta@fotokart.com.pl. W CV prosimy o zamieszczenie klauzuli: „Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 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



ogłasza konkurs ma stanowisko:

KIEROWNIKA PROJEKTÓW W PRACOWNI GEOINFORMATYCZNEJ

Wymagania

wyższe wykształcenie geodezyjne, minimum trzyletnie doświadczenie zawodowe związane z mapami numerycznymi, doskonała znajomość Geo-Info, doświadczenie w zarządzaniu projektami, prawo jazdy kat. B + umiejętności praktyczne, umiejętności organizacyjne oraz wysoka samodyscyplina.

Dodatkowym atutem będą:

uprawnienia geodezyjne, znajomość MicroStation lub/i EwMapy, ukończony kurs z Geo-Info, znajomość języka angielskiego lub/i niemieckiego, umiejętność wykonywania pomiarów stereoskopowych.

Wybranej osobie oferujemy:

konkurencyjne wynagrodzenie, możliwość dalszego doskonalenia zawodowego.

Oferty (list motywacyjny, CV, kopię dyplomu oraz inne dokumenty potwierdzające kwalifikacje) prosimy przelać drogą elektroniczną na adres geo-info@fotokart.com.pl.

W CV prosimy o zamieszczenie klauzuli: „Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 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