

Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (DzU nr 268, poz. 2663) wydane zostało na podstawie art. 100 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – uogn (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603). Niestety, regulacje zawarte w rozporządzeniu są niezgodne z przepisami dwóch ustaw, a mianowicie: o księgach wieczystych i hipotece oraz Prawo geodezyjne i kartograficzne (Pgil)

Przyjęcie granic nieruchomości w postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości na podstawie uogn

Sprzecznie z ustawami

ZYGMUNT BOJAR

Art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (DzU z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) stanowi, że jedyną podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są **dane katastru nieruchomości**. Zgodnie zaś z art. 20 ust. 1 Pgil (DzU z 2000 r. nr 100, poz. 1086 z późn. zm.) dane katastru dotyczące oznaczenia nieruchomości obejmują dla:

- nieruchomości gruntowych – ich położenie, granice, powierzchnie, rodzaje użytków gruntowych oraz ich klasy gleboznawcze,
- nieruchomości budynkowych – ich położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne,
- nieruchomości lokalowych – ich położenie, funkcje użytkowe oraz powierzchnie użytkowe.

● Kataster zawsze podstawą

Należy zauważyć, że od ponad 40 lat wszystkie nieruchomości gruntowe w Polsce oznaczone są w sposób jednolity dzięki założeniu w latach 60. ubiegłego wieku ewidencji gruntów i budynków na podstawie dekretu z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 6, poz. 32). W postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości najważniejszym elementem oznaczenia nieruchomości są jej granice. Jedynym legalnym dokumentem zawierającym informacje o przebiegu granic nieruchomości jest dokument dotyczący działki ewidencyjnej stanowiącej nieruchomość lub część nieruchomości.

§ 60 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38, poz. 454), wydanego na podstawie art. 26 Pgil, do podstawowych danych ewidencyjnych, oprócz numeru i pola powierzchni, zalicza opis gra-

nic działki ewidencyjnej, dokonywany obecnie za pomocą współrzędnych punktów określających przebieg linii granicznych. W ewidencji gruntów (przed jej modernizacją) informacje o przebiegu granic nieruchomości przechowywane są w postaci danych uzyskanych z pomiarów w terenie oraz obrazu graficznego na mapach ewidencyjnych. Wpisy w dziale I księgi wieczystej – obejmującym oznaczenie nieruchomości – w odniesieniu do nieruchomości gruntowych dokonywane są na podstawie wrysów z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej, sporządzonych na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków oraz wypisu z rejestru gruntów lub wyciągu zmian gruntowych. Podstawę zaś oznaczenia nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowią odpowiednio: umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu oraz akt notarialny lub orzeczenie sądu, a także wypis z rejestru gruntów (§ 28 ust. 1 i ust. 5 oraz § 29 ust. 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów – DzU nr 102, poz. 1122).

Wynika z tego, że jedynym legalnym źródłem informacji o przebiegu granic nieruchomości są dane katastru nieruchomości, przez który – zgodnie z art. 224 uogn – rozumieć należy ewidencję gruntów i budynków do czasu jej przekształcenia w ten kataster.

● Odwrócenie porządku prawnego

Trudno więc uznać, że zgodna z opisanymi zasadami jest regulacja zawarta w § 6 ust. 1 rozporządzenia o podziałach nieruchomości nakazująca przy przyjmowaniu ich gra-

nic w pierwszej kolejności badanie księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości. Stan prawny – dotyczący własności i użytkowania wieczystego – w dziale II księgi wieczystej wpisywany jest w szczególności na podstawie aktów notarialnych, orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych, które zawierają oznaczenie nieruchomości oparte na wymienionych wrysach i wypisach z ewidencji gruntów i budynków. Dopiero w drugiej kolejności rozporządzenie o podziałach nieruchomości nakazuje opierać przyjęcie ich granic na badaniu danych zawartych w katastrze nieruchomości. Wadliwość wymienionej regulacji jest jeszcze bardziej jaskrawa w § 6 ust. 2, zgodnie z którym w przypadku stwierdzenia niezgodności danych wykazanych w katastrze nieruchomości z danymi w księdze wieczystej oraz innych dokumentach, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w księdze wieczystej oraz innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości.

Mamy tu do czynienia z odwróceniem przyjętego u nas porządku prawnego polegającego na tym, że informacje o przebiegu granic nieruchomości przekazywane są tylko w jednym kierunku: z katastru nieruchomości do ksiąg wieczystych, a nie odwrotnie. W Polsce księgi wieczyste „odpowiedzialne są” za ustalenie stanu prawnego nieruchomości, zaś ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) – za oznaczenie nieruchomości, w tym przebieg ich granic.

● Co, jeśli rozbieżności?

Art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece reguluje zasady prostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej

w razie stwierdzenia niezgodności w tym zakresie z danymi katastru nieruchomości. Sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dokonuje go na wniosek właściciela nieruchomości (lub wieczystego użytkownika) **na podstawie danych z katastru nieruchomości** lub z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych **w bazie danych katastru nieruchomości** lub też na podstawie zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster, do którego dołącza się **wypis z operatu katastralnego**.

Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości nie może naruszać regulacji dotyczących ich rozgraniczania zawartych w *Pgik*. Tym samym podział nieruchomości musi się odnosić do nieruchomości skonkretyzowanej – co do przebiegu jej granic – oznaczeniem, za którego jedyne źródło zarówno *Pgik* (art. 21 ust. 1), jak i *ustawa o księgach wieczystych i hipotece* (art. 26 ust. 1) uznają dane z katastru nieruchomości.

Modyfikacja przebiegu granic w stosunku do wykazanego w operacie ewidencyjnym może nastąpić jedynie we wspomnianym postępowaniu rozgraniczeniowym oraz przy zakładaniu lub modernizacji ewidencji gruntów i budynków w trybie art. 24a *Pgik* oraz § 36-39 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Są to jednak odrębne instytucje prawne i nie mogą być zastąpione przez przepisy wykonawcze do *uogn* w części dotyczącej podziałów nieruchomości.

Regulacja zawarta w § 6 omawianego rozporządzenia o podziałach nieruchomości jest tym bardziej niezrozumiała, że czynnościach przyjęcia granic zawiadamia się właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości z nią sąsiadujących, ale wyłącznie w przypadku przyjmowania granic na podstawie danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

Obowiązek ten nie dotyczy sytuacji, gdy przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi odbywa się na podstawie danych wykazanych w dokumentach zawartych w księdze wieczystej tej nieruchomości. W przypadku więc, gdy przebieg granic w terenie będzie zgodny z ich przebiegiem wykazany w ewidencji gruntów, ale będzie różny od przebiegu wykazanego w dokumentach zawartych w aktach księgi wieczystej, a więc będzie niezgodny ze stanem faktycznym na gruncie – wówczas przyjęcie granic może się odbywać pod nieobecność osób zainteresowanych (§ 6 ust. 4)!

Może się oczywiście okazać, że faktyczny przebieg granic nieruchomości podlegającej podziałowi w terenie odbiega od wykazanego w ewidencji gruntów. Wówczas, jeżeli nie nastąpi korekta tych granic w odrębnym trybie przed wszczęciem postępowania podziałowego, granice dzielonej nieruchomości powinny być przyjęte według danych wykazanych w ewidencji gruntów i budynków. Korekta ta, na wniosek stron, może mieć miejsce w każdym czasie po zakończeniu postępowania w sprawie podziału nieruchomości.

W razie zaś stwierdzenia sprzeczności między danymi zawartymi w katastrze nieruchomości, granice dzielonej nieruchomości należy przyjmować na podstawie danych odzwierciedlających ich przebieg wykazany na mapie ewidencyjnej, z której wyrys był lub będzie podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

● Nie zamiast rozgraniczenia

Jak zaznaczono wcześniej, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości nie może zastępować rozgraniczenia nieruchomości – odrębnie uregulowanego w *Pgik*. Znamiona takiego właśnie wkroczenia w postępowanie rozgraniczeniowe przy okazji podziału nieruchomości zawiera wymieniony wcześniej § 6 ust. 2 rozporządzenia, z którego wynika, że w przypadku rozbieżności między księgą wieczystą a katastem nieruchomości należy przyjąć przebieg granic wynikający z dokumentów zawartych w księdze wieczystej. Nie mamy wtedy do czynienia z **przyjęciem granic**, których przebieg wynika z obowiązujących danych katastru nieruchomości, lecz z **ustaleniem granic**, które zastrzeżone zostało wyłącznie dla instytucji rozgraniczania nieruchomości.

Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 *Pgik* „rozgraniczenie nieruchomości ma na celu **ustalenie przebiegu granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów**”. Przy podziale nieruchomości nie chodzi o ustalenie przebiegu granic, czyli rozgraniczenie nieruchomości, lecz o przyjęcie granic prawnie obowiązujących, czyli stwierdzenie w terenie ich przebiegu według katastru nieruchomości, którego dane stanowią jedyną podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Dane te, jak już wcześniej powiedziano, konkretyzują nieruchomość podlegającą podziałowi ujawnioną w księdze wieczystej bądź posłużą do oznaczenia tej nieruchomości w urzędanej dla niej księdze wieczystej.

Natomiast wszelkie rozbieżności dotyczące przebiegu linii granicznych stwierdzone w trakcie protokolarnego przyjęcia granic w postępowaniu podziałowym w stosunku do danych katastru nieruchomości czy też ewentualne spory graniczne powinny być rozstrzygane w odrębnym postępowaniu o rozgraniczeniu nieruchomości. Ewentualna potrzeba wszczęcia postępowania w tym zakresie nie powinna wstrzymywać czynności dotyczących podziału nieruchomości. Powstałe zmiany w wyniku rozgraniczenia mogą być wprowadzone do operatu ewidencyjnego niezależnie od postępowania podziałowego.

● A jednak kataster

W kontekście powyższych stwierdzeń trudno zrozumieć zasadność postanowień § 7 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia o podziałach nieruchomości, a dotyczących obowiązku zamieszczania w protokole przyjęcia granic oznaczenia nieruchomości podlegającej podziałowi nie tylko według katastru nieruchomości, ale również według księgi wieczystej, a w razie jej braku – według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości. Obowiązek ten powtórzono w § 9 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia dotyczącym mapy z projektem podziału nieruchomości oraz w § 15 ust. 1 pkt 1 dotyczącym protokołu z czynności wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi. Wymienione przepisy są niezgodne z art. 26 i art. 27 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece*.

Wprowadzenie natomiast w § 6 ust. 2 obowiązku przyjmowania granic nieruchomości podlegającej podziałowi na podstawie innych danych niż dane wykazane w katastrze nieruchomości stoi w sprzeczności z art. 20 ust. 1 pkt 1, art. 21 ust. 1 i art. 29 ust. 1 *ustawy Pgik*, gdyż wyklucza obowiązujące dane dotyczące przebiegu granic nieruchomości i dotyczy w istocie ustalenia granic, które może być dokonywane jedynie w postępowaniu rozgraniczeniowym, a nie w postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości.

Wymagany przepisami *uogn* protokół przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi winien być sporządzony wyłącznie w wyniku badania danych wykazanych w katastrze nieruchomości, które zgodnie z art. 21 ust. 1 *Pgik* oraz art. 26 ust. 1 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece* stanowią podstawę oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej, w tym również podstawę przebiegu granic tych nieruchomości. ■

 TOPCON

REVOLUTION

www.topcon.com.pl



- więcej satelitów
- dokładniejszy pomiar
- mniejsze koszty

**POMIAR
W MIEJSCACH
DOTYCHCZAS
NIEMOŻLIWYCH**



WARSZAWA, tel. (0..22) 632 91 40; WROCŁAW, tel./faks (0..71) 325 25 15

POZNAŃ, tel./faks (0..61) 665 81 71; KRAKÓW, tel./faks (0..12) 411 01 48

Teraz również w Gdańsku: ul. Na Stoku 53/55, GSM 0660 771 097, gdansk@topcon.com.pl