

Granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem

OKREŚLANIE I USTALANIE



Sposób określenia oraz ustalenia granic obszaru scalenia i podziału nieruchomości w praktyce budzi wątpliwości, szczególnie gdy nie pokrywają się one z granicami działek ewidencyjnych wchodzących w skład tych nieruchomości.

ZYGMUNT BOJAR

Institucja scalenia i ponownego podziału nieruchomości uregulowana w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), dalej: *uogn*, jest ważnym instrumentem prawnym w rękach gminy. Umożliwia dostosowanie przestrzenno-własnościowej struktury nieruchomości do określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ich przeznaczenia na cele inwestycyjne, w tym na cele jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego. Scalenie i podział nieruchomości jest zadaniem własnym gminy. Granice obszaru scalenia i podziału mogą być wskazywane przez właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów jako wnioskodawców tego postępowania lub mogą być określone w planie miejscowym. W obu przypadkach granice zewnętrzne muszą być **określone** w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz **ustalone** w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Regulacje prawne scaleń i podziałów zawarte są w *uogn* oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z 4 maja 2005 r. w sprawie *scalania i podziału nieruchomości* (DzU nr 86, poz. 736), dalej: *R/Scal.Podz.Nier.* Zgodnie z art. 102 ust. 1 *uogn* gmina może dokonać scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, pod warunkiem że:

- nieruchomości położone są na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne,

- szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy,

- nieruchomości są położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych postępowaniem.

Wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości następuje:

1. z urzędu w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,

2. na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających ponad 50% powierzchni gruntów proponowanych (objętych) do scalenia i podziału.

W przypadku, o którym mowa w pkt 1, rada gminy zobligowana jest do wszczęcia postępowania przepisem art. 22 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (DzU nr 80, poz. 717 ze zm.): „Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami”.

Z kolei zgodnie z § 3 ust. 1 *R/Scal.Podz.Nier.* wójt (burmistrz albo prezydent mia-

sta) podejmuje czynności poprzedzające wszczęcie postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości:

„1) na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w art. 102 ust. 2 ustawy,

2) z urzędu, jeżeli w planie miejscowym określono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów”.

Wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych o dokonanie scalenia i podziału w okresie 6 miesięcy od dnia jego złożenia poddany jest przez wójta analizie okoliczności uzasadniających dokonanie tego zabiegu w szczególności w zakresie: przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu ustalonych w planie miejscowym, dotychczasowej struktury przestrzennej nieruchomości, stanu istniejącej infrastruktury technicznej i potrzeby jej rozbudowy, możliwości sfinansowania przez gminę wydatków związanych z budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej, zgodności stanu prawnego nieruchomości z danymi z katastru nieruchomości. Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy wójt przedstawia radzie gminy projekt uchwały o przystąpieniu bądź o odmowie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości.

Do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości dołącza się:

„1) wypis i wyrys z katastru nieruchomości sporządzony dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, z zaznaczonymi granicami zewnętrznymi tych gruntów,

2) wypis i wyrys z planu miejscowego”.

Podstawowa regulacja dotycząca czynności poprzedzających podjęcie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości zawarta jest w § 5 ust. 3 *R/Scal.Podz.Nier.*: „Granice nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału ustala się i przyjmuje według katastru nieruchomości, a stan prawny nieruchomości według ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości”. I to jest w zasadzie cała treść regulacji dotyczących wstępnego etapu prac poprzedzających opracowanie geodezyjnej dokumentacji projektowej niezbędnej do podjęcia uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

W delegacji ustawowej (art. 108 *uogn*) oraz w § 1 pkt 1 lit. b i c *R/Scal.Podz.Nier.* zawarto m.in. zapowiedź, że rozporządzenie ma określić:

„b) sposób ustalania granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem,

c) sposób przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału”.

Ustawodawca wyraźnie rozdzielił potrzebę uregulowania tych dwóch czynności, przy czym istotne jest to, że granice zewnętrzne obszaru objętego scaleniem i podziałem należy **ustalać**, zaś granice przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału należy **przyjmować**. Jednocześnie projekt uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości ma **określić** granice zewnętrzne gruntów objętych tym zabiegiem.

Ze wspomnianej delegacji ustawowej wynikała zapowiedź, że uregulowania w tym względzie w rozporządzeniu Rady Ministrów będą miały charakter szczególny, odmienny od istniejących regulacji zawartych w ustawie z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (DzU z 2010 r. nr 193, poz. 1287), dalej: *Pgik*, dotyczących rozgraniczenia nieruchomości (ustalenie granic), oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. *w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* (DzU nr 268,

poz. 663), dalej *R/Dok.Podz.Nier.* – w zakresie przyjęcia granic.

Niestety, w rozporządzeniu brak ostаточно oddzielnej regulacji co do sposobu ustalenia granic zewnętrznych gruntów oraz co do sposobu przyjmowania granic nieruchomości przy wykonywaniu mapy z projektem scalenia i podziału. Należy więc przyjąć, że zarówno jedne, jak i drugie granice **przyjmuje się według katastru nieruchomości**.

Nasuwa się pytanie, kiedy i w jaki sposób dokonuje się ustalenia granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem. Sprawa komplikuje się w przypadku, gdy granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie przebiegają po granicach działek ewidencyjnych, lecz je przecinają.

Jak wcześniej wspomniano, z literalnego brzmienia § 5 ust. 3 *R/Scal.Podz.Nier.* wynika, że jest on przepisem szczególnym w stosunku do przepisów o rozgraniczeniu nieruchomości zawartych w rozdziale 6 *Pgik*, jak również w stosunku do przepisów o przyjmowaniu granic, o których mowa w § 6 i w § 7 *R/Dok.Podz.Nier.* Odmiennosc zasad ustalania i przyjmowania granic nieruchomości przeznaczonych do scalenia i ich podziału wynika przede wszystkim z faktu, że czynności w tym zakresie nie są podejmowane na wniosek właścicieli nieruchomości (rograniczenie) lub na wniosek osób mających w tym interes prawny (podziały). Zgodnie bowiem z § 3 ust. 1 *R/Scal.Podz.Nier.* wójt podejmuje czynności poprzedzające wszczęcie postępowania. Oznacza to po pierwsze, że czynności dotyczące zarówno ustalenia, jak i przyjmowania granic nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości podejmowane są z urzędu. Po drugie, wymienione czynności przyjmuje się według katastru nieruchomości. Ważne jest pytanie, kiedy w grę wchodzi ustalenie, a kiedy przyjęcie granic nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału.

Trzeba podkreślić, że w planie miejscowym obowiązkowo określa się jedynie szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych tym planem. Tym samym plan miejscowy nie ustala przeznaczenia konkretnych nieruchomości do scaleń i podziałów. Wybór obszarów wymagających takiego przeznaczenia leży w gestii właścicieli lub użytkowników wieczystych posiadających

ponad 50% powierzchni gruntów proponowanych do objęcia scaleniem i podziałem lub do wójta, gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów. W wypadku zaś, gdy uznana została potrzeba określenia w planie miejscowym granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy ma obowiązek podjęcia uchwały w tym zakresie.

To, że określone w planie miejscowym granice obszaru objętego wymogami przeprowadzenia scalenia i podziału mogą mieć przebieg nie zawsze zgodny z granicami działek ewidencyjnych, wynika ze skali potrzeb przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym na cele inne niż rolne i leśne. Te inne cele, lokalizowane np. na gruntach rolnych, nie zawsze mogą być realizowane w granicach całych działek ewidencyjnych. Wówczas granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów będą przecinały istniejące działki ewidencyjne.

Zachodzi pytanie, czy w takim przypadku mają być ustalone granice zewnętrzne gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem, aby spełniony został ustawowy postulat określenia granic zewnętrznych w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości? Co należy rozumieć pod użytym w art. 102 ust. 3 *uogn* pojęciem „określenie granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem”? Trzeba jeszcze raz podkreślić, że obowiązujące rozporządzenie *R/Scal.Podz.Nier.* nie udziela odpowiedzi na postawione pytania.

Warto zauważyć, że sprawa zewnętrznych granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem inaczej była uregulowana w poprzednio obowiązującym rozporządzeniu przy identycznej delegacji ustawowej. Mianowicie, zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 24 marca 1998 r. *w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości* (DzU nr 44, poz. 262), do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych w tym projekcie należy dołączyć „projekt przebiegu granic zewnętrznych gruntów przeznaczonych do objęcia scaleniem i podziałem sporządzony w **formie graficznej i opisowej**”. Wynika z tego, że pojęcie „określenie granic zewnętrznych gruntów” w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału ograniczało się do formy gra-

ficznej i opisowej, nie miało więc formy geodezyjnego opracowania tych granic zewnętrznych. Zgodnie zaś z § 6 pkt 1 powyższego rozporządzenia takie geodezyjne opracowanie granic zewnętrznych wójt miał obowiązek przygotować dopiero w ramach opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Wobec tego sprawa wygląda w obecnie obowiązującym rozporządzeniu, zgodnie z którym (§ 5 ust. 2 pkt 1) do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości dołącza się „wypis i wyrys z katastru nieruchomości sporządzony dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, z zaznaczonymi granicami zewnętrznymi tych gruntów”, zgodnie zaś z pkt 2 należy dołączyć „wypis i wyrys z planu miejscowego”. Z kolei zgodnie z § 9, w którym jest mowa o opracowaniu projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, upoważniony przez wójta geodeta dla gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości przygotowuje geodezyjną dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości, uwzględniając zaktualizowane dane z katastru nieruchomości. Na tę dokumentację składa się:

„1) mapa z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości,

2) rejestr nieruchomości z wykazaniem stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale”.

Sprawa granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem została w rozpo-

ządzeniu potraktowana w sposób ogólnikowy w § 9 ust. 2 pkt 1 poprzez stwierdzenie:

„Geodeta, o którym mowa w ust. 1, wykonuje dodatkowo czynności polegające na:

1) geodezyjnym opracowaniu granic nieruchomości objętych scaleniem i podziałem nieruchomości,

2) wyznaczeniu i wskazaniu uczestnikom postępowania granic nowo wydzielonych działek gruntu oraz utrwaleniu tych granic zgodnie z przepisami o rozgraniczeniu nieruchomości”.

Z regulacji tej nie wynika jednoznacznie, że dotyczy to również granicy zewnętrznej obszaru objętego scaleniem i podziałem, i na jakim etapie postępowania to geodezyjne opracowanie ma być wykonane.

Zasadnicze pytanie brzmi: czy w omawianej sytuacji na wypisie i wyrysie z katastru nieruchomości, jako załączniku do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału, granice zewnętrzne gruntów objętych tym projektem uchwały powinny przebiegać po istniejących granicach działek ewidencyjnych, mimo że granice obszaru przeznaczonego do scalenia i podziału ustalone w planie miejscowym nie obejmują całych działek? Odpowiadam przecząco na takie pytanie, a głównym argumentem jest to, że czynność scalenia nieruchomości może mieć miejsce wyłącznie w granicach określonych uchwałą rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. Pozytywna odpowiedź doprowadziłaby do sy-

tuacji, w której scaleniem objęte zostałyby części działek gruntu, które nie wchodzą w skład obszaru objętego scaleniem i podziałem w planie miejscowym. Uchwała taka byłaby sprzeczna z prawem miejscowym i jako taka podlegałaby uchyleniu.

Powstaje wobec tego kolejne pytanie: kto i w jakim trybie powinien dokonać podziału nieruchomości dla wyodrębnienia gruntów wchodzących w skład obszaru objętego scaleniem i podziałem? Ma się to dokonać w sposób określony w *R/Scal.Podz.Nier.*, czyli w drodze ustalenia i przyjęcia granic nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału według katastru nieruchomości. Wydaje się wskazane w tej sytuacji dokonanie celowościowej wykładni § 5 ust. 3, co oznacza potrzebę zinterpretowania użytych na potrzeby tego rozporządzenia pojęć: „ustalenie” i „przyjęcie” granic nieruchomości.

Nie można, moim zdaniem, traktować tych pojęć w rozumieniu przepisów, jak wcześniej wspomniano, *Pgik* i *R/Dok.Podz.Nier.* Nie należy w związku z tym wszczynać postępowania rozgraniczeniowego, nie ma też potrzeby stosowania w pełni zasad obowiązujących w *R/Dok.Podz.Nier.* co do przyjmowania granic nieruchomości. Zasadnicze znaczenie ma tu wymieniona wcześniej regulacja, że zarówno ustalenie, jak i przyjęcie granic nieruchomości odbywa się według katastru nieruchomości.

Dołączania zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia do projektu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nierucho-

REKLAMA

WIELKOFORMATOWE SYSTEMY KOPIUJĄCO DRUKUJĄCE KIP

Laserowa drukarka wielkoformatowa
Kolorowe kopie drukowane bezpośrednio na ploter
atramentowy
Dotykowy wyświetlacz LCD
Intuicyjna i prosta obsługa
Jakość i cena trudna do pobicia!



KIP 700M

w cenie od 35 900 zł netto**

2 automatyczne podajniki
Drukowanie 336 formatów A1 na godzinę
Opcjonalna kasetka na papier w arkuszach A2/A3/A4
Górna taca wyjściowa
Kopiarka cyfrowa
Zoom cyfrowy
Zoom niezależny XY dla właściwego odwzorowania skali
Nowoczesny design
Skanowanie i drukowanie oraz kolorowe skany i kopie*

DKS
KOPIOWANIE
BEZ PROBLEMÓW



KIP 7100

w cenie od 36 900 zł netto (kopiarka)

KIP AUTORYZOWANY
SERWIS

*Opcjonalne

**Cena wg Kursu 1 Euro = 4,03 PLN. Cena z funkcją druku i kolorowego skanera

www.dks.pl

GRANICE ZEWNĘTRZNE GRUNTÓW OBJĘTYCH SCALENIEM I PODZIAŁEM – PODSUMOWANIE

1. Projekt przebiegu granic zewnętrznych gruntów proponowanych do objęcia scaleniem i podziałem jest przedmiotem propozycji wnioskodawców, zweryfikowanej analizą okoliczności uzasadniających wszczęcie postępowania przeprowadzoną przez wójta (burmistrza albo prezydenta miasta), lub wynikiem ustaleń planu miejscowego.

2. Granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem muszą być określone w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. Natomiast opracowane geodezyjnie granice tych gruntów stanowią treść uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.

3. Gdy granice zewnętrzne pokrywają się z granicami istniejących działek ewidencyjnych, ich określenie w uchwale sprowadza się do zaznaczenia na wyrysie z mapy ewidencyjnej stanowiącym załącznik do uchwały.

4. Gdy granice zewnętrzne nie pokrywają się z granicami działek ewidencyjnych, ich określenie w uchwale wymaga uprzedniego opracowania geodezyjnego przebiegu linii rozgraniczającej grunty objęte tym zabiegiem od gruntów pozostałych na kopii mapy zasadniczej, która – po jej przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowi podstawę do zaznaczenia granicy zewnętrznej na wyrysie z mapy ewidencyjnej dołączonej do uchwały.

5. Ustalenie granicy zewnętrznej pokrywającej się z granicami działek ewidencyjnych następuje w drodze wyznaczenia punktów granicznych ujawnionych uprzednio w EGiB zgodnie z art. 39 ust. 5 *Pgik*. Nie dotyczy to punktów granicznych posiadających trwałą stabilizację nieprzesuniętymi ani nieuszkodzonymi lub niezniszczonymi znakami granicznymi, które były uprzednio ustalone.

6. Gdy granice zewnętrzne nie pokrywają się z granicami działek ewidencyjnych, ich ustalenie może nastąpić w drodze podziału nieruchomości. Postępowanie podziałowe następuje z urzędu na podstawie art. 104 ust. 1 zdanie drugie, przepisów *uogn* oraz *R/Dok.Podz.Nier.* z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 *R/Scal.Podz.Nier.*, zgodnie z którym granice te ustala się i przyjmuje według katastru nieruchomości.

7. Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości stanowi podstawę ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości w katastrze, a tym samym zatwierdza ustalone granice zewnętrzne.

9. Zgodnie z art. 103 ust. 6 *uogn* koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, w tym również z określeniem i ustaleniem granicy zewnętrznej, ponosi gmina, jeżeli scalenie i podział są dokonywane przez gminę z urzędu.

mości wyrys z katastru nieruchomości stanowi kopię mapy ewidencyjnej, na której mają być **zaznaczone** granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Jeżeli jednak ta zewnętrzna granica przecina granice działek, wówczas jej zaznaczenie na mapie ewidencyjnej będzie jedynie wskazaniem projektowanej granicy zewnętrznej scalenia i podziału, jaka wynika z granicy obszaru określonego w planie miejscowym lub obszaru wskazanego we wniosku właścicieli albo użytkowników wieczystych. Powstaje pytanie, czy w takim przypadku graficznie zaznaczone granice zewnętrzne na wyrysie z mapy ewidencyjnej spełniają wymóg z art. 102 ust. 3 *uogn*? Odpowiedź pozytywna mogłaby być uzasadniana tym, że sama uchwała rady gminy o wyrażeniu woli przeprowadzenia scalenia i podziału stanowi jedynie zapowiedź przystąpienia do tego zabiegu i wszczęcia postępowania w tym zakresie. Uchwała ta nie wywiera skutków w sferze własnościowej.

Rodzi się też pytanie, czy określenie granicy zewnętrznej w trybie art. 102 ust. 3 *uogn* uchwałą rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału może oznaczać zatwierdzenie podziałów nieruchomości dokonanych w celu ustalenia granicy zewnętrznej, której przebieg nie pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych. Wówczas uchwała ta wraz z mapami z projektami podziałów byłaby podstawą do wniesienia zmian w katastrze nieruchomości. Nie wydaje się to jednak możliwe, gdyż uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nie wywołuje skutków o władczym charakterze również w sferze ewidencyjnej [tak też M. Wolanin – patrz: „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, wydawnictwo Beck 2009 r., art. 92-108].

Rozwiązaniem omawianego zagadnienia może być wyraźne rozdzielenie czynności dotyczących określenia granicy zewnętrznej w uchwale o przystąpieniu do scalenia i podziału od czynności ustalenia tej granicy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. W odniesieniu do granicy niepokrywającej się z granicami działek ewidencyjnych niezbędną czynnością umożliwiającą określenie granicy zewnętrznej na wyrysie z mapy ewidencyjnej byłoby geodezyjne opracowanie tej granicy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego (lub wnioskami właścicieli i użytkowników wieczystych) oraz sporządzenie mapy przedstawiającej pro-

ponowany przebieg tej granicy bez dokonywania podziałów nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne częściowo objęte zabiegiem scalenia i podziału. Dokonanie tej czynności oznaczałoby określenie linii rozgraniczającej grunty przeznaczone do objęcia scaleniem i podziałem, co umożliwiłoby graficzne zaznaczenie jej na wyrysie z mapy ewidencyjnej. Czynność ta nie powodowałaby żadnych zmian w katastrze. Wyznaczona na kopii mapy zasadniczej linia rozgraniczająca teren zgodnie z ustaleniami w planie miejscowym nie stanowiłaby linii podziału nieruchomości.

Samo zaś ustalenie granicy zewnętrznej scalenia i podziału byłoby dokonane w ramach czynności, o których mowa w § 9 *R/Scal.Podz.Nier.*, wykonywanych przez upoważnionego geodetę przygotowującego dokumentację projektową scalenia i podziału i obejmowałoby:

a) granice działek ewidencyjnych, jeżeli będą się one pokrywały z granicą zewnętrzną scalenia i podziału,

b) przebieg granicy zewnętrznej scalenia i podziału, jeżeli granica ta nie będzie się pokrywała z granicami działek ewidencyjnych.

W tym drugim przypadku chodziłby o podział nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne, których części wchodziły w skład obszaru scalenia i podziału, przy wykorzystaniu wcześniej sporządzonej mapy z przebiegiem granicy obszaru objętego scaleniem i podziałem. Podział taki będzie konieczny również w celu wydzielenia zabudowanej części działki wchodzącej do obszaru scalenia i podziału, jeżeli właściciel nie wyraził zgody na objęcie jej tym postępowaniem.

Autorowi znany jest przypadek określenia w planie miejscowym granicy terenów objętych obowiązkiem dokonania scalenia i podziału, na których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, z możliwością wydzielenia około 300 działek budowlanych. Planowana nowa zabudowa usytuowana została na terenach rolnych w środkowej części kompleksu obejmującego około 50 wąskich i wydłużonych działek ewidencyjnych. Granica zewnętrzna przecina prawie wszystkie działki dwukrotnie, powodując powstanie z każdej działki ewidencyjnej trzech nowych działek, z których środkowa znajduje się wewnątrz kompleksu gruntów objętych scaleniem i podziałem. Ponad 80% długości granicy zewnętrznej nie pokrywa się z granicami działek

ewidencyjnych. W tej sytuacji spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 102 ust. 3 *uogn*, dotyczącego określenia granicy zewnętrznej w uchwale rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału poprzez zaznaczenie jej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej nie jest możliwe bez dokonania dodatkowych czynności. Geodezyjne opracowanie tej granicy w postaci numerycznego opisu na kopii mapy zasadniczej stwarza taką możliwość.

Mapa z projektowanym przebiegiem granicy zewnętrznej scalenia i podziału, w części niepokrywającej się z granicami działek ewidencyjnych, po jej przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowiłaby podstawę do zaznaczenia tej granicy na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, który zostałby dołączony do projektu uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. Po podjęciu i ogłoszeniu tej uchwały granica wykazana na mapie przyjętej do zasobu będzie miała obowiązujący charakter, a sama mapa z wykonanym przebiegiem granicy zewnętrznej będzie wykorzystana do opracowania mapy z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w § 9 ust. 1 *R/Scal.Podz.Nier.* W ramach opracowania geodezyjnego projektu scalenia i podziału ustalenie granicy zewnętrznej na odcinkach, na których nie pokrywa się ona z granicami działek ewidencyjnych, będzie polegało na określeniu współrzędnych punktów przecięcia granicy zewnętrznej z granicami działek ewidencyjnych dokonanych w procedurze podziału tych działek.

Ustalenie granicy gruntów objętych scaleniem i podziałem przybierze postać wyznaczenia punktów granicznych ujawnionych uprzednio w katastrze – kiedy granica ta pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych, oraz wydzielenia działek gruntu na mapie z projektem podziału nieruchomości – gdy granica scalenia i podziału przecina granice działek ewidencyjnych.

W przypadku pierwszym jednoznaczna dyrektywa, że granice nieruchomości przeznaczonych do scalenia i podziału ustala się i przyjmuje według katastru, powoduje, że podstawą prawną ustalenia granicy zewnętrznej może być art. 39 ust. 5 *Pgik*. Jest to przepis, który stosuje się odpowiednio do art. 39 ust. 1 *Pgik* dotyczącego wznawiania przesuniętych, uszkodzonych lub zniszczonych znaków granicznych ustalonych uprzednio, bez przeprowadzania postępowania rozgra-

niczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Zatem wyznaczenie tych punktów wykonuje się wyłącznie na podstawie danych z katastru. Przy czym wyznaczone punkty graniczne mogą posiadać stabilizację znakami granicznymi (wówczas nie będzie zachodziła potrzeba wyznaczania punktów granicznych) lub też mogą być pozbawione tej stabilizacji (wtedy powinny podlegać stabilizacji trwałymi znakami granicznymi). O czynnościach wyznaczania punktów granicznych i o możliwości stawienia się na gruncie zawiadamia się zainteresowane strony zgodnie z art. 32 ust. 1-4 *Pgik*. Z czynności wyznaczenia punktów granicznych sporządza się protokół (art. 39 ust. 4). Ewentualne spory co do położenia punktów granicznych nie wstrzymują prowadzonych czynności, strony mogą zaś wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy (art. 39 ust. 1 zdanie drugie *Pgik*).

W przypadku drugim (gdy granica obszaru scalenia i podziału nie pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych) musi być dokonany podział nieruchomości, w skład których wchodzi te działki. Wówczas obowiązywać będą ogólne zasady dotyczące podziału nieruchomości zawarte w *uogn* i w *R/Dok.Podz.Nier.* Ponieważ jednak i w tym przypadku obowiązuje przepis § 5 ust. 3 *R/Scal.Podz.Nier.*, do opracowania mapy z projektem podziału przyjęcie granic nieruchomości następować będzie wyłącznie w wyniku badania danych wykazanych w katastrze nieruchomości (§ 6 ust. 1 pkt 2 *R/Dok.Podz.Nier.*), bez potrzeby badania w pierwszej kolejności księgi wieczystej, jak nakazuje to przepis § 6 ust. 1 pkt 1.

Protokół z przyjęcia granic przy podziale nieruchomości będzie obejmował wówczas granice działek podlegających podziałowi, których przebieg będzie się znajdował również poza zasięgiem projektowanej zewnętrznej granicy. Na mapie z projektem podziału nieruchomości przedstawione będą projektowane granice wydzielonych działek, które pokrywać się będą jednocześnie z określoną wcześniej granicą zewnętrzną.

Omawiane podziały byłyby wykonane przez geodetę upoważnionego przez wójtą w ramach przygotowania geodezyjnej dokumentacji projektowej scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 104 ust. 1 zdanie drugie *uogn* czynności związane z przeprowadzeniem postępowania w sprawie scalenia i podziału wykonuje

wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Przepis ten stanowi również podstawę do dokonania z urzędu podziałów nieruchomości w celu wyodrębnienia działek gruntu wchodzących w części do obszaru scalenia i podziału.

Zbiorna mapa z projektami omawianych podziałów wraz ze zbiorczym wykazem zmian gruntowych (lub – w miarę potrzeby – z wykazem synchronizacyjnym) będzie zawierała również geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości, który wraz z opracowanymi geodezyjnie granicami gruntów objętych scaleniem i podziałem, wypisem i wyrzysiem z planu miejscowego, rejestrem nieruchomości z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością lub pozostające w użytkowaniu wieczystym przed scaleniem i podziałem wraz z rozstrzygnięciami i ustaleniami, o których mowa w pkt 5-7 ust. 2 art. 104 *uogn* – stanowiąc będą treść uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. Uchwała ta zgodnie z art. 104 ust. 3 pkt 1-5 *uogn* jest podstawą do zamknięcia dotychczasowych i założenia nowych ksiąg wieczystych, ujawnienia nowego stanu prawnego w katastrze, wyznaczania i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału oraz wprowadzenia uczestników postępowania na nowe nieruchomości.

Zgodnie z § 10 *R/Scal.Podz.Nier.* przed podjęciem uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości mapa z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości oraz rejestr nieruchomości podlegają przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, w tym również z określeniem i ustaleniem granicy zewnętrznej gruntów, ponosi gmina – jeżeli scalenie i podział dokonywany jest z urzędu lub uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem – jeżeli postępowanie przeprowadzone zostało na ich wniosek.

ZYGMUNT BOJAR
(rzeczoznawca majątkowy, geodeta uprawniony)

Pragnę podziękować Panu Zenonowi Marcukowi, z którego inicjatywy powstał ten artykuł i którego uwagi miały istotny wpływ na końcową treść