

Przyjęcie zewnętrznych granic do podziału nieruchomości, czyli...

CO MIAŁ NA MYŚLI



Nie wydaje się prawidłowa regulacja dająca możliwość przesuwania podczas postępowania podziałowego granic zewnętrznych nieruchomości dzielonej. Właściciele nieruchomości sąsiednich, nie będąc uznawanymi za strony, nie mają bowiem skutecznych instrumentów umożliwiających im kwestionowanie zasadności tak dokonanych czynności.

MAGDALENA DURZYŃSKA

Zasady i tryb administracyjnego postępowania o podział nieruchomości regulują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651, art. 92-100], zwanej dalej *ugn*. Przedmiotem postępowania podziałowego jest zatwierdzenie w formie decyzji administracyjnej projektu podziału nieruchomości, tj. zatwierdzenie geodezyjnego (ewidencyjnego) wydzielenia w ramach jednej działki ewidencyjnej większej liczby działek ewidencyjnych.

Jednym z istotnych elementów tego postępowania, choć marginalizowanym w piśmiennictwie, jest procedura przyjęcia granic zewnętrznych nieruchomości objętej wnioskiem. To osobliwy, niejako techniczny, etap postępowania prowadzony na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości [DzU z 2004 r., nr 268, poz. 2663], zwanego dalej rozporządzeniem.

Po zgłoszeniu pracy w PODGiK i otrzymaniu materiałów geodeta dokonuje przyjęcia granic zewnętrznych nieruchomości podlegającej podziałowi. Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia przyjęcie granic następuje w wyniku badania:

1. księgi wieczystej nieruchomości oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości,
2. danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

W przypadku stwierdzenia niezgodności danych katastralnych z danymi wykazanymi w księdze wieczystej (KW) i dokumentach odzwierciedlających stan prawny granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w tych dokumen-

tach. Jeżeli nieruchomość nie ma urzędzonej KW oraz tychże dokumentów, granice przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków, EGiB). W tym ostatnim przypadku – według rozporządzenia – o czynnościach przyjęcia granic zawiadamia się właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących, a w przypadku braku danych o tych osobach – osoby władające tymi nieruchomościami. Do zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawiadomień w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości, przy czym rozporządzenie nie odsyła wprost do odpowiedniego stosowania konkretnych przepisów zawartych w ustawie *Prawo geodezyjne i kartograficzne (PgiK)*. Posługuje się jedynie niedookreślonym normatywnie lakonicznym odesłaniem.

Z powyższego wynika, iż przyjęcie granic na gruncie z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich w świetle rozporządzenia ma miejsce tylko wówczas, gdy nieruchomość podlegająca podziałowi nie ma urzędzonej KW oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości. Oznacza to istotną zmianę w stosunku do poprzedniego rozporządzenia Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu [DzU nr 25, poz. 130]. Rozporządzenie z 1998 r., tak jak jeszcze wcześniejsze regulacje wydawane na podstawie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [DzU z 1991 r. nr 30, poz. 127 ze zm.], nakazywało obowiązkowe zawiadomie-

nie właścicieli nieruchomości sąsiednich o procedurze przyjęcia granic. Na tle tych przepisów określających wówczas konieczność nie tyle udziału „sąsiadów” przy czynnościach dokonywanych przez geodetę, ile przynajmniej zawiadomienia ich o tym (z prawem wzięcia udziału w czynnościach na gruncie i zajmowania stanowiska w przedmiocie przebiegu granicy), oraz na tle określonych w aktualnym rozporządzeniu zasad przyjmowania granic wskazywałam, że wobec braku w rozporządzeniu wzoru protokołu z przyjęcia granic w praktyce wykorzystuje się wzór protokołu „granicznego” wymaganego w toku postępowania rozgraniczeniowego. Wyrażałam pogląd, że w obu przypadkach przedmiotem czynności na gruncie jest ustalenie i okazanie linii granicznej oraz że w obu tych przypadkach czynności prowadzi geodeta [por. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, LexisNexis, Warszawa 2008, s. 152]. Pogląd ten był kontestowany w doktrynie, wymaga zatem uzasadnienia, ale też... weryfikacji.

To moje – mniej lub bardziej trafne – sformułowanie wskazujące, że podczas przyjęcia granic do podziału dochodzi do „ustalenia” granicy, oparte było na przepisach wykonawczych do *ugn*. Według § 6 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia główną przesłanką, na podstawie której określa się przebieg granicy nieruchomości dzielonej, jest *stan prawny* wynikający z danych zawartych w KW i z dokumentów określających zakres prawa własności, a dopiero jeżeli stanu prawnego nie można stwierdzić – według danych uwidoczniionych w katastrze nieruchomości. Oznacza to, że przepisy rozporządzenia w zakresie danych o nieruchomości przyznają prymat danym uwidocznionym w dziale pierwszym KW, a nie danym z EGiB. A to by wskazywało, że ustawodawca dopuszcza przy sporządzaniu mapy z projektem podziału – „przesunięcie”, czyli zmianę granic ewidencyjnych na rzecz danych wynikających z KW i dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości. Zabieg ten miałby zmierzać do doprowadzenia („przy okazji podziału”) ewentualnych

USTAWODAWCA?

błędnych danych katastralnych do prawidłowego stanu prawnego wynikającego z dokumentów. Te właśnie dane dotyczące granic nieruchomości należy w pierwszej kolejności określić, porównać, zweryfikować, a więc... „ustalić” i przyjąć. Stąd i ten termin „ustalenie granic”.

Choć „ustalenie granic” w doktrynie jest negowane, choć niekonsekwentnie. Według M. Wolanina „przyjęcie granic” nie jest równoznaczne z ich „ustaleniem”, gdyż ustalenie przebiegu granic, o którym mowa w art. 29 i nast. *Pgik*, to normatywnie zdefiniowane czynności służące rozgraniczeniu nieruchomości. Zdaniem tego autora „ustalenie przebiegu granicy dokonuje się w celu rozgraniczenia, tj. określenia granicy nieruchomości według stanu prawnego. Natomiast »przyjęcie granicy« nieruchomości w procedurze podziałowej, tylko w potocznym uproszczeniu może być utożsamione z jej ustaleniem (...). Procedura podziału nie służy bowiem rozwiązywaniu wszystkich problemów ewidencyjnych z nią związanych, jakie wyłaniają się na tle analizy danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków”. Dalej jednak M. Wolanin wskazuje, że podstawą przyjmowania granic nieruchomości na potrzeby jej podziału są zarówno dokumenty odzwierciedlające stan prawny nieruchomości, jak i stan ewidencyjny. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych zawartych w EGiB z dokumentami określającymi stan prawny nieruchomości **granice do podziału przyjmuje się na podstawie danych wskazanych w dokumentach określających stan prawny nieruchomości** [por. M. Wolanin, Podziały i scalenia nieruchomości, CH Beck 2011, s. 243 i n. oraz s. 294]. Skoro zatem przyjęcie granic miałyby być dokonywane na podstawie stanu prawnego, a nie ewidencyjnego, to mielibyśmy tu do czynienia z quasi-rozgraniczeniem, czyli określeniem granicy według stanu prawnego. Zresztą taki pogląd prezentowany jest także przez część środowiska geodezyjnego.

Abstrahując jednak od generalnego nazwania czynności co do granic w trakcie ich przyjmowania przy podziale, nie bu-

dzi wątpliwości, że w rozporządzeniu podziałowym ustawodawca jako nadrzędny określił stan prawny nieruchomości ze wskazaniem w pierwszej kolejności na dane zawarte w księdze wieczystej (z pominięciem czy też marginalizowaniem danych ewidencyjnych w razie rozbieżności). Czy jednak zasadnie?

W tym miejscu należy przywołać podstawowe przepisy rangi ustawowej dotyczące zasad oznaczania nieruchomości. Zgodnie z art. 26 ustawy z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece (uksw)* – oznaczenie nieruchomości w KW oparte jest na danych z EGiB. Ewidencja ta to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami (art. 2 pkt 8 i art. 20 *Pgik*). W razie niezgodności danych z EGiB z oznaczeniem nieruchomości w KW przepisy przewidują dokonanie przez sąd na wniosek lub z urzędu (na skutek zawiadomienia właściwej państwowej jednostki organizacyjnej pro-

cedurem w katastrze i w KW winny być tożsame.

W opisanym kontekście nie budzi wątpliwości, że przepisy rozporządzenia dotyczące „przyjęcia granic” pozostają w wewnętrznej sprzeczności z przepisami określającymi nadrzędność danych ewidencyjnych nad danymi o nieruchomości zawartymi w dziale I KW. Przyznając pierwszeństwo wieczystoksięgowym danym określającym nieruchomość, naruszają one sformułowaną przepisami rangi ustawowej zasadę dotyczącą oznaczenia nieruchomości w KW. Ustawodawca przyjął generalną regułę wskazującą, że oznaczenie nieruchomości w KW winno być zbieżne z danymi ewidencyjnymi, a w razie sprzeczności, dane w księdze powinny być sprostowane w celu uzyskania tej zbieżności. Tymczasem przepisy rozporządzenia podziałowego nakazują geodetom w pierwszej kolejności opieranie się na danych o nieruchomości zawartych w KW bądź w dokumentach odkreślających stan prawny nieruchomości. Co istotne, ten stan prawny nieruchomości miałyby samodzielnie określać geodeta sporządzający mapę z projektem podziału. A przecież nawet w admi-

Przepisy rozporządzenia dotyczące „przyjęcia granic” pozostają w wewnętrznej sprzeczności z przepisami określającymi nadrzędność danych EGiB nad danymi o nieruchomości w dziale I KW.

wadzającej EGiB) sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji (art. 27 *uksw*). A to oznacza, że obowiązujący porządek prawny przewiduje migrację danych tylko w jednym kierunku, czyli z EGiB do działu I księgi wieczystej, a nie odwrotnie. Dane ewidencyjne – także te odnoszące się do granic – według przywołanej ustawy są jedynym wyznacznikiem dla danych o nieruchomości zawartych w KW. Stąd – z perspektywy klarowności i przejrzystości, a także spójności tych odrębnych systemów ewidencyjnych – dane o nie-

nistracyjnej procedurze rozgraniczenia nieruchomości, czyli w sprawie, w której obowiązkowo uczestniczą właściciele nieruchomości sąsiednich, geodeta nie ma dziś uprawnień do wyłącznego kształtowania (określenia) granicy na podstawie stanu prawnego nieruchomości. Wymagana jest decyzja organu administracji. A tu, przy przyjęciu granic do podziału, według rozporządzenia geodeta posiada (nieograniczone) kompetencje do jednostronnej oceny dokumentów, określenia stanu prawnego i weryfikacji danych katastralnych.

Wróćmy do postawionego w tytule pytania: co ustawodawca miał na myśli, ustanawiając takie a nie inne normy prawne w rozporządzeniu. Pierwsze, co się nasuwa, to przypuszczenie, że... mamy tu do czynienia z niedopatrzaniem legislacyjnym. Można też przyjąć, na potrzeby obrony logiki tych przepisów wykonawczych, że ustawodawca dokonał tu „skrótowego” polegającego na dopuszczeniu swego rodzaju sprostowania błędnych danych ewidencyjnych przy sporządzaniu dokumentacji na potrzeby podziału nieruchomości. W moim przekonaniu jest to niedopuszczalne jako sprzeczne z ustawą. Jeżeli mamy do czynienia z sytuacją, w której okazuje się, że wynik badania zarówno dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, jak i dokumentów określających stan prawny nieruchomości prowadzi wprost do wniosku, że wystąpił błąd w zapisach ewidencyjnych, to należy dokonać ich korekty w trybie do tego przewidzianym. Zasady postępowania w takim przypadku określają przepisy ustawy *PgiK* oraz rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zmiana zapisów w ewidencji następuje co do zasady w drodze decyzji administracyjnej starosty – podlegającej zaskarżeniu na ogólnych zasadach wynikających z kpa.

Natomiast w przypadku postępowania podziałowego ustawodawca teoretycznie dopuścił, że taka zmiana może nastąpić w toku tego postępowania, tzn. że geodeta po zbadaniu materiałów i dokumentów może we własnym zakresie dostosować (zmienić) dane ewidencyjne do ustalonego przez siebie stanu prawnego nieruchomości i na podstawie tych dokumentów sporządzić mapę podziału. Taki „zabieg” jest jednak daleko idącym i – moim zdaniem – niedopuszczalnym uproszczeniem. Skoro bowiem w orzecznictwie i w doktrynie uznaje się, iż właściciele nieruchomości sąsiednich nie mają statusu strony postępowania podziałowego, to korygowanie bez ich udziału w toku tego postępowania przebiegu granic wynikających z danych ewidencyjnych jest nie do obrony. Generalny pogląd o braku przymiotu strony wśród właścicieli czy też użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich jest zresztą uzasadniony przedmiotem postępowania, który w oczywisty sposób determinuje ustalenie kręgu podmiotów na prawach strony.

Na podstawie zagadnień dotyczących przyjęcia granic i przywołanego już rozporządzenia w sprawie dokonywania po-

działów... z 1998 r. zawsze uważałam, że jeśli chodzi o podział nieruchomości, kwestia uznania „sąsiadów” za stronę postępowania winna być każdorazowo indywidualnie analizowana na podstawie zgłaszanych przez nich argumentów [por. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, LexisNexis 2008, s. 304; M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, LexisNexis 2011, s. 65]. Przy tak sformułowanych przepisach wykonawczych nie bez znaczenia dla wyniku postępowania podziałowego jest bowiem zarzut właściciela nieruchomości sąsiedniej, że podział został dokonany częściowo na gruncie stanowiącym jego własność. Jednak orzecznictwo co do zasady (i słusznie) nie przyznaje sąsiadom statusu strony w toku postępowania podziałowego. A stąd wnioski, że w obecnej procedurze podziałowej nie jest dopuszczalne korygowanie granic nieruchomości dzielonej, a więc i sąsiedniej.

Przyjęcie zewnętrznych granic nieruchomości podlegającej podziałowi ma doniosłe znaczenie dla określenia kształtu, powierzchni, a w konsekwencji i granic nowo wydzielonych działek gruntu. O ile nawet w protokole przyjęcia granic nieruchomości zostałoby zaznaczone, iż na określonych odcinkach granicy istnieje spór graniczny, to linie granicy na mapie podziału nieruchomości (projekcie podziału) z chwilą, gdy decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt podziału staje się ostateczna, tworzą pełny obraz nowo utworzonych działek. Decyzja zatwierdzająca projekt podziału na większą liczbę działek ewidencyjnych ma konstytutywne znaczenie dla określenia ich parametrów. Nowe granice i powierzchnie nowych działek są ujawniane w EGiB, a następnie w księgi wieczystej i mogą stanowić przedmiot obrotu prawnego. Z tego powodu niejednokrotnie w praktyce uznaje się, że procedura przyjęcia granic, a precyzyjnie – decyzja zatwierdzająca projekt podziału, wywiera skutek nie tylko w sferze podziału wewnętrznego (czyli co do nowych linii podziałowych), ale również w przedmiocie poszczególnych punktów granicznych dzielonej nieruchomości, a w konsekwencji – wszystkich granic (także zewnętrznych) nowo powstałych działek gruntu.

Z kolei przyjęte granice zewnętrzne nieruchomości podlegającej podziałowi wywierają także skutek w stosunku do nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z tymi, które powstały w wy-

niku podziału. Być może z tego powodu ustawodawca ustanowił więc zasadę, iż w pierwszej kolejności przyjęcie granic następuje na podstawie stanu prawnego nieruchomości. Problem powstaje dopiero wówczas, gdy istnieje rozbieżność w dokumentacji, bądź też jeżeli osoby uczestniczące w czynnościach przyjęcia granic nie zgadzają się na stan określony przez geodetę. Procedura nie zawiera żadnych wskazówek, jak należy w takim przypadku postąpić. Wiadomo jednak, że właściciele nieruchomości sąsiednich – jako że nie są uważani za strony postępowania – nie mogą skutecznie składać odwołania od decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Inna rzecz, że – jak już wcześniej wskazałam – według obecnie obowiązującego rozporządzenia przyjęcie granic nieruchomości dzielonej z udziałem właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich ma miejsce tylko wyjątkowo, tj. w przypadku, gdy nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie ma urzędzonej KW i dokumentów potwierdzających jej stan prawny. Wskazywałoby to zresztą na podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – bo skoro nie ma ani księgi wieczystej, ani dokumentów potwierdzających tytuł własności, to nie ma także tytułu do złożenia wniosku o podział. Niekonsekwencja, brak precyzji i sprzeczność z przepisami ustawy to podstawowe cechy tej regulacji.

W moim przekonaniu – jest to postulat *de lege ferenda* – granice dzielonej nieruchomości określające jej kształt i powierzchnię powinny być bezsporne – tak aby bezsporne i prawnie wiążące były granice działek ewidencyjnych powstałych na skutek podziału. Za takim stanowiskiem przemawia zasada ekonomii procesowej, a nade wszystko zasada bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Nieruchomość objęta wnioskiem winna wykazywać się bezspornym uregulowanym przebiegiem granic zewnętrznych, aby ostateczna decyzja zatwierdzająca jej podział wywoływała konstytutywne skutki prawne w zakresie granic, konfiguracji i powierzchni nowo wydzielonych działek gruntu. Wyeliminowanie sporu granicznego najpóźniej na etapie podziału nieruchomości zapobiegłoby na przyszłość sporom granicznym w stosunku do każdej nowo powstałej działki, na którą taki niezależnany spór graniczny miałby odpowiednie (tj. na odpowiednim odcinku granicy) przełożenie.

Oczywiście według powszechnie znanego i ugruntowanego w doktrynie poglądu spory graniczne nie stanowią przeszkody w obrocie nieruchomościami. Ale czym innym jest dokonanie przeniesienia własności, czyli obrotu nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym granic (tzn. określonej już w ewidencji nieruchomości lub jej części), inaczej mówiąc – dokonanie tzw. podziału prawnego, a czym innym jest podział nieruchomości prowadzony w trybie przepisów *ugn*, czyli ewidencyjny podział na większą liczbę działek ewidencyjnych, które z momentem obrotu prawnego staną się osobnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 kc. Należałoby rozważyć wprowadzenie w *ugn* a priori podobnego warunku jak w art. 93 ust. 3 *ugn*, który wskazuje, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Niechybnie mowa tu o podziale ewidencyjnym, a nie o podziale prawnym (por. też art. 99 *ugn*). Ustawodawca nie zabronił dokonywania obrotu prawnego istniejącymi już nieruchomościami nieposiadającymi dostępu do drogi publicznej – lecz ewidentnie nie dopuszcza do tworzenia (zwielokrotniania) nowych nieruchomości bez takiego dostępu. Analogiczna zasada winna obowiązywać w odniesieniu do niesporności granic nieruchomości podlegającej podziałowi według przepisów *ugn*.

Dziś ani przepisy *ugn*, ani przepisy rozporządzenia podziałowego nie stawiają wymogu bezsporności granic nieruchomości, zanim zostanie dokonany jej podział. Mapa z projektem podziału może być zatwierdzona decyzją, nawet gdy spór graniczny został zdiagnozowany. Na tle ewentualnych spornych granic nieruchomości podlegającej podziałowi wyłania się zasadniczy problem, a mianowicie postrzeganie skutków prawnych postępowania podziałowego w zakresie mocy obowiązywania granic działek (a później nieruchomości) powstałych w jego wyniku i odzwierciedlonych w operacie technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Z założenia postępowanie podziałowe winno tworzyć nowy „stan prawny granic nieruchomości”, ale skoro obowiązujące regulacje nie stawiają w tym zakresie określonych wymogów ani nie gwarantują właścicielom nieruchomości sąsiednich obrony ich praw, to wydaje się, że jedynie właściwym w przypadku zaistnienia sporu

granicznego zarówno podczas postępowania podziałowego, jak i po jego zakończeniu jest postępowanie rozgraniczeniowe. Wstrzymanie czynności podziału do czasu wydania będącego prejudykatem orzeczenia o rozgraniczeniu może mieć miejsce, jednak nie wynika z normy nakazującej. Stąd trzeba przyjąć, że obecnie spory graniczne nie wstrzymują procedury podziału nieruchomości, a przyję-

Jak wynika z art. 39 ust. 1 *Pgik*, przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzania postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Przepisy te dopuszczają możliwość odtworzenia miejsca położenia znaków granicznych bez przeprowadzania postępowania roz-

Granice dzielonej nieruchomości powinny być bezsporne – tak aby bezsporne i prawnie wiążące były granice działek powstałych na skutek podziału. Przemawia za tym zasada ekonomii procesowej, a nade wszystko zasada bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

cie granic w toku tego postępowania ma charakter czysto techniczny, niejako odtwórczy.

Zastosowanie procedury określonej w art. 39 *Pgik*, tj. wznowienie znaków granicznych po dokonanym podziale nieruchomości, jest dopuszczalne i zasadne – gdy granica zewnętrzna czy też nowo powstała w wyniku podziału jest bezsporna. Natomiast w razie wystąpienia sporu należy przeprowadzić postępowanie rozgraniczeniowe i ta zasada, moim zdaniem, ma zastosowanie zarówno, gdy idzie o granice zewnętrzne, jak i te wewnętrzne nieruchomości dzielonej. Każda nieruchomość powstała kiedyś z innej, większej. Nie podzielam więc poglądów wskazujących, że po zatwierdzeniu podziału nieruchomości rozgraniczenie nie jest dopuszczalne, zaś jedynie zasadne w takim przypadku jest wznowienie granic. Zdaniem S. Rudnickiego wznowienie znaków granicznych następuje w sytuacji, w której nie ma sporu co do przebiegu granic, a spór zawsze wyklucza możliwość wznowienia znaków granicznych bez uprzedniego przeprowadzenia rozgraniczenia [por. S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 753]. Podobne stanowisko zajmował R. Czarnecki, pisząc, iż „wytyczenie granic” następuje wówczas, gdy same granice są bezsporne, a chodzi o ich zabezpieczenie i zapobieżenie ich zatarciu [R. Czarnecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, WP Warszawa 1962, s. 20].

granicznego, ale jest to jedynie fakultatywne. Nie ma zatem ustanowionego normatywnie zakazu przeprowadzania rozgraniczenia nieruchomości po tym, gdy jedna z nieruchomości sąsiednich została podzielona – również co do granic wewnętrznych działek powstałych na skutek podziału. Przy opisanej wyżej regulacji określającej procedurę przyjęcia granic nie wydaje się zasadne twierdzenie, że podczas podziału nieruchomości mamy do czynienia z rzeczywistym „przyjęciem” rozumianym jako wzajemne zaakceptowanie przez sąsiadów granic nieruchomości dzielonej. Właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może być uznawany za podmiot, który realnie uczestniczy w tym postępowaniu. A przez to nie można w stosunku do jego nieruchomości wykluczyć stosowania procedury rozgraniczeniowej, skoro zgłasza on zarzuty merytoryczne do przebiegu granicy albo np. zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu.

Reasumując: konia z rzędem temu, kto wie, co ustawodawca miał na myśli. Przepisy aktualnego rozporządzenia o podziałach nie dają właścicielom nieruchomości sąsiedniej żadnej gwarancji ochrony własności przy sporządzaniu dokumentacji na potrzeby podziału graniczącej z nimi nieruchomości. Jednocześnie przepisy *uksw*, inaczej niż niższe rangą rozporządzenie, w zakresie oznaczenia nieruchomości jednoznacznie uznają prymat danych ewidencyj-

nych nad wieczystoksięgowymi. Biorąc to wszystko pod uwagę, uważam obecnie – i tu weryfikuję swój poprzedni pogląd o „ustalaniu” granic przy przyjęciu, że w administracyjnym postępowaniu o podział nieruchomości niedopuszczalne jest przesuwanie dotychczasowych granic ewidencyjnych. Jedynym legalnym źródłem informacji o przebiegu granic nieruchomości są dane z katastru nieruchomości, przez który (zgodnie z art. 224 ugn) należy rozumieć ewidencję gruntów i budynków do czasu przekształcenia jej w kataster [Z. Bojar, Podziały nieruchomości, Wydawnictwo Gall, 2008, s. 97]. Tylko te dane mogą stanowić podstawę przyjęcia granic nieruchomości przy jej podziale. Jeżeli w trakcie przyjęcia granic dojdzie do sporu granicznego, to należałoby rozważyć zawieszenie na mocy art. 97 ust. 1 pkt. 4 kpa postępowania podziałowego w celu przeprowadzenia rozgraniczenia nieruchomości na podstawie przepisów PgiK. [Z. Bojar, Sprzecznie z ustawami. Przyjęcie granic nieruchomości w postępowaniu w sprawie podziału nieruchomości na podstawie uogn, GEODETA 1/2005].

Natomiast w razie stwierdzenia błędu w zapisach ewidencyjnych w pierwszej kolejności należałoby doprowadzić te dane do zgodności ze stanem prawidłowym. Zasadne byłoby również zawieszenie na tej samej podstawie postępowania podziałowego do czasu przeprowadzenia przez starostę postępowania w zakresie korekty danych ewidencyjnych. Trzeba jednak niezwłocznie (ponownie) zastrzec, że w obecnym stanie prawnym o przyjęciu granic zawiadamia się właścicieli nieruchomości sąsiedniej tylko wyjątkowo. A zatem bez stanowisk samych zainteresowanych często nie sposób w ogóle stwierdzić, czy istnieją jakiegokolwiek rozbieżności pomiędzy tzw. stanem prawnym wynikającym z dokumentów określających nieruchomość, stanem ewidencyjnym wynikającym z danych katastralnych i rzeczywistym stanem granic nieruchomości w terenie. A to kolejny argument za tym, aby bez jakiegokolwiek wiedzy właścicieli nieruchomości sąsiednich nie przesuwać granic przy sporządzaniu mapy z projektem podziału. Zmiany danych ewidencyjnych na rzecz tych wynikających ze stanu prawnego (przy uwzględnieniu, że były on bezsporny!) uznałabym za zasadne, o ile jednocześnie procedura przyjęcia granic przewidywałaby realny udział w czynnościach właścicieli nieruchomości sąsiednich.

MAGDALENA DURZYŃSKA

NAJLEPSI TENISIŚCI

Dopisała pogoda i frekwencja. W Olecku w dniach 24-28 sierpnia rozegrano XXVIII Mistrzostwa Polski Geodetów w tenisie ziemnym o Puchar Głównego Geodety Kraju.

Na otwarcie turnieju przybyli: burmistrz miasta Waclaw Olszewski (honorowy patron mistrzostw), jego zastępca Henryk Trznadel oraz wicestarosta olecki Kazimierz Iwanowski. Ponad 40 zawodników rozegrało łącznie 255 meczów. Puchary i nagrody dla zwycięzców wręczyli: główny geodeta kraju Jolanta Orlińska oraz prezes SGP Stanisław Cegielski.



FOT. IWONA PORKO

Organizatorami byli Zarząd Główny Stowarzyszenia Geodetów Polskich i suwalski oddział SGP. Patronat medialny nad turniejem objęła redakcja miesięcznika GEODETA i portalu Geoforum.pl.

WYNIKI:

Kobiety:

1. Iwona Radzik (Gdańsk)
2. Małgorzata Dargacz (Gdańsk)
3. Anna Szczepaniak (SGP Suwałki)



FOT. AGNIESZKA HUCZEK

Mężczyźni powyżej 55 lat:

1. Jacek Piętka (Gdańsk)
2. Leszek Ferenc (SGP Wrocław)
3. Janusz Kwiecień (Bydgoszcz)

Mężczyźni poniżej 55 lat (na fot. powyżej):

1. Karol Brzostowski (Warszawa)
2. Artur Borowy (Ostrów Mazowiecka)
3. Marek Sobieszek (Warszawa)

Gra podwójna mężczyzn:

1. Kwiecień/Borowy
2. Koczoł/Mertuszka
3. Frankowski/Piętka

Gra mieszana:

1. Baćmaga-Zapalska/Mertuszka
2. Szczepaniak/Bomber
3. Radzik/Koczoł

Punktacja drużynowa:

1. Gdańsk 133,5 pkt
2. Warszawa 115,5 pkt
3. SGP Wrocław 87 pkt
4. SGP Suwałki 84,5 pkt
5. Wielkopolska 62,5 pkt
6. Bydgoszcz 59 pkt
7. TPI 28 pkt



FOT. IWONA PORKO