

Wykonalność orzeczeń o rozgraniczeniu nieruchomości

Gdy druga strona odmawia współdziałania

Powszechnie wiadomo, że w polskim prawie przyjęto dwuetapowy model postępowania rozgraniczeniowego. Pierwszy etap odbywa się w trybie administracyjnym, drugi – w sądowym. Administracyjny etap postępowania ma w zasadzie równorzędną rangę z postępowaniem cywilnym. Jak w jednym i drugim przypadku wygląda przymusowa wykonalność orzeczeń?

Magdalena Durzyńska

Oba stadia postępowania rozgraniczeniowego usytuowane są w dwóch odrębnych dziedzinach prawa. Administracyjne postępowanie w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości regulują przepisy zawarte w art. 29-38 ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (tekst jednolity DzU 2010, nr 193, poz. 1287) oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (DzU nr 45, poz. 453). Z kolei zasady rozgraniczania przed sądem powszechnym określa art. 153 kodeksu cywilnego.

Ponieważ postępowanie rozgraniczeniowe uregulowane jest kompleksowo w dwóch aktach prawnych, a ponadto może przebiegać w dwóch etapach – administracyjnym i sądowym – generalnie uznaje się, że sama instytucja prawna „rozgraniczenia nieruchomości” stanowi jedną całość. W konsekwencji w orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że w postępowaniu administracyjnym rozgraniczenie nieruchomości jest dokonywane według tych samych kryteriów co rozgraniczenie nieruchomości, do którego dochodzi w postępowaniu cywilnym, a także, że w postępowaniu administracyjnym można stosować przepisy kc, a w postępowaniu cywilnym – unormowania zawarte w *Pgik* (por. uchwałę siedmiu sędziów NSA z 11 grudnia 2006 r., I OPS 5/06, ONSAiWSA 2007, nr 2, poz. 26, LexisNexis nr 1044982 i np. wyrok NSA z 19 września 2007 r., I OSK 1356/2006, LexPolonica nr 2392979).

Ten pogląd nie wydaje się słuszny. Kwestia ewentualnej dopuszczalności zamiennego stosowania przepisów różnych ustaw z odpowiednich dziedzin prawa wymaga zastanowienia, czy jest to jedno „kompleksowe” postępowanie, czy dwa postępowania? Uważam, że są to dwa różne postępowania, choć połączone następstwem czasowym. Wyraz tym poglądom dawałam wielokrotnie w swoich publikacjach. W aspekcie proceduralnym omawiana regulacja nie pozostawia wątpliwości, iż przepisy procesowe prawa administracyjnego i prawa cywilnego nie pozostają w jakiegokolwiek zależności.

W konsekwencji zdecydowanie nie podzielam przywołanego poglądu Naczelnego Sądu Administracyjnego wskazującego na to, że w toku postępowania administracyjnego organy administracji mogą (jako że jest to jedna sprawa) zamiennie stosować normy zawarte w przepisach *Pgik* i normy zawarte w art. 153 kc. Przy przyjęciu koncepcji NSA prezentowanej we wspomnianej uchwale I OPS 5/06, należałoby przyjąć, że również organ administracji, rozstrzygając sprawę, może ukształtować granicę z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy i wyrównać „stratę” jednego z „sąsiadów” poprzez zasądzenie na jego rzecz odpowiedniej dopłaty pieniężnej. Do takiego działania, jak się wydaje, nie ma podstaw (szerzej o modelu postępowania w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości w mojej publikacji [1]).

Administracyjny etap postępowania ma w zasadzie równorzędną rangę z postępowaniem cywilnym. W pierwszym z nich merytoryczne orzeczenie zapada w formie decyzji administracyjnej, w drugim – sąd wydaje postanowie-

nie. W razie orzekania o rozgraniczeniu na podstawie art. 36 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* orzeczenie o rozgraniczeniu zapada najczęściej w formie wyroku. Wszystkie te formy rozstrzygnięcia – o ile są prawomocne – w zakresie granic nieruchomości wywołują tożsame skutki prawne.

Według art. 37 ust. 1 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego wykonanie orzeczeń sądowych* o rozgraniczeniu nieruchomości odbywa się z udziałem geodety. Okoliczność, że kwestia wykonalności orzeczeń sądowych została uregulowana w *Pgik*, nie jest niczym nadzwyczajnym, jeśli zważyć, że przepis ten, jak wiele innych, mniej lub bardziej bezkrytycznie został recypowany (przejęty) z dekretu z 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości.

Postanowienie sądu o rozgraniczeniu nieruchomości, w którym oznaczono jedynie granicę, stanowi tytuł egzekucyjny i po zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności podlega wykonaniu przez komornika, ale tylko – jak określa to art. 39 ust. 1, 5 ustawy *Pgik* – w zakresie wyznaczenia określonych w tym orzeczeniu punktów granicznych. Wykonanie takiego orzeczenia stanowi szczególnie rodzaj egzekucji, do której odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 776, 777, 781 i 816 w zw. z art. 13 § 2 kodeksu postępowania cywilnego (art. 34 ust. 3 *Pgik*). Orzeczenie sądu podlega przymusowemu wykonaniu przez utrwalenie na gruncie linii granicznej. Z tego powodu w prowadzonym przez komornika postępowaniu egzekucyjnym udział geodety jest obligatoryjny. Udziału geodety przy wykonaniu orzeczenia o rozgraniczeniu nie należy przy tym mylić z rolą geodety we wcześniejszych fazach postępowania rozgraniczeniowego, kiedy to utrwalane punkty graniczne mogły mieć charakter tymczasowy (por. m.in.: uchwałę SN z 22 marca 1972 r., III CZP 13/72, OSNCP 1972, nr 7-8, poz. 130, LexisNexis

nr 300996; postanowienie SN z 7 czerwca 1972 r., III CRN 115/72, OSNCP 1973, nr 2 poz. 34, LexisNexis nr 309003; postanowienie SN z 27 marca 1986 r., I CR 125/86, OSNCP 1987, nr 7, poz. 100, LexisNexis nr 302054; postanowienie z 15 kwietnia 1986 r., III CRN 40/86, OSNCP 1987, nr 7, poz. 102, LexisNexis nr 308992).

Geodetę jako biegłego ustanawiane go w postępowaniu egzekucyjnym powołuje komornik (art. 813 kpc). Musi to być geodeta legitymujący się wymaganymi uprawnieniami zawodowymi (art. 43 pkt 2 ustawy *Pgik*).

Czym innym jest jednak wyznaczenie punktów granicznych, których parametry określono w orzeczeniu o rozgraniczeniu, czyli „udokumentowanie” położenia punktów granicznych znakami granicznymi, a czym innym wydobyć spornej w tym postępowaniu części nieruchomości. Według Sądu Najwyższego w postanowieniu o rozgraniczeniu wraz z określeniem położenia punktów i linii granicznych między sąsiadującymi nieruchomościami sąd powinien orzec o wydaniu przypadającej wnioskodawcy lub uczestnikowi przestrzeni. Orzeczenie w sprawie wydania określonego areału gruntu należy do istoty rozgraniczenia, stąd orzeczenie to sąd powinien zamieścić w postanowieniu o rozgraniczeniu – bez względu na to, czy takie żądanie objęte było wnioskiem, czy też zostało zgłoszone w toku postępowania. W razie niezamieszczenia orzeczenia w przedmiocie wydania gruntu, wnioskodawca lub uczestnik w terminie dwóch tygodni od daty ogłoszenia może zgłosić wniosek o uzupełnienie postanowienia w trybie art. 351 § 1 w związku z art. 13 § 2 kpc (o ile wniosek taki był artykułowany w toku postępowania).

Po upływie tego terminu strona, której z mocy postanowienia o rozgraniczeniu przypadła część nieruchomości, którą nie włada, dla realizacji swego prawa własności i prowadzenia skutecznej egzekucji komorniczej musi wytoczyć osobne **powództwo windykacyjne** o jej wydanie. Jest to konieczne, bo tytuł egzekucyjny, który ma stanowić podstawę przymusowego wykonania określonego świadczenia, powinien określać rodzaj świadczenia, osobę dłużnika i wierzyciela, a ponadto zawierać wyraźne sformułowanie obowiązku świadczenia. Bez takiego sprecyzowania tytuł ten nie nadawałby się do wykonania, gdyż rozstrzygnięcie sporu, przynajmniej w pewnej części, przekazywałby organowi egzekucyjnemu, co godziłoby w przepis art. 2 § 1 kpc. Gdy zatem egzekucja ko-

mornicza oprócz wyznaczenia i utrwalenia granicy w terenie ma polegać także np. na przesunięciu istniejącego stałego ogrodzenia i przejęciu we władanie przygranicznego pasa gruntu, orzeczenie o rozgraniczeniu powinno zawierać odpowiednie zapisy dotyczące obowiązku wydania tej „wygranej” części nieruchomości. Gdy ich nie ma, niezbędne jest legitymowanie się osobnym tytułem egzekucyjnym w postaci zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wyroku sądu nakazującego wydanie gruntu w określonych granicach (por. uchwałę z 20 grudnia 1968 r., III CZP 102/68, OSNCP 1969, nr 9, poz. 155, LexisNexis nr 300810; a także uchwałę SN z 10 lutego 2006 r., III CZP 127/2005, „Palestra” 2006, nr 3-4, s. 234, LexisNexis nr 400144).

W sprawach typowo windykacyjnych, w których sąd dokonuje jednocześnie rozgraniczenia nieruchomości, orzeczenie o wydaniu odpowiedniej części gruntu jest naturalną częścią wyroku. Chodzi tu o sytuacje objęte zakresem art. 36 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, czyli o wyjątek od zasady, że dokonywane przez sąd rozgraniczenie nieruchomości obligatoryjnie poprzedza etap postępowania administracyjnego, oraz wyjątek od zasady, że sąd prowadzi postępowanie rozgraniczeniowe w trybie nieprocesowym (art. 34 ust. 3 *Pgik*). Ustaleniu granicy dokonaniem przez sąd w procesie o własność ustawodawca nadał walor rozgraniczenia tylko pod warunkiem, że sąd orzekający zamieści w orzeczeniu rozstrzy-

a ponadto tylko między tymi samymi stronami (art. 366 kpc). Nie można domniemywać prawomocności materialnej wyroku windykacyjnego wobec osób trzecich. Jeżeli żądanie wydania nieruchomości jest spowodowane np. jej zagarnięciem przez nieuprawnionego, to wskazanie granicy w wyroku windykacyjnym ma charakter wtórny, to znaczy stanowi jedną z przesłanek rozstrzygnięcia, ale bezpośrednio nie kształtuje jego treści (por. m.in. postanowienie SN z 31 sierpnia 1963 r., III CR 136/63, OSNCP 1964, nr 10, poz. 203, LexisNexis nr 315173; wyrok SN z 26 stycznia 1981 r., III CRN 315/80, OSNCP 1981, nr 10, poz. 196, LexisNexis nr 301621; postanowienie SN z 11 maja 2000 r., I CKN 723/98, LexisNexis nr 385005).

Jeżeli zatem sąd nie ustalił wyrokiem, jaki jest przebieg granicy między danymi nieruchomościami, a jedynie nakazał stronie pozwanej wydanie części nieruchomości nawet przy wskazaniu na granicę prawną, której jednak w sentencji wyroku nie oznaczył, to tym samym należy uznać, że przebieg granicy, wobec sporu między współwłaścicielami nieruchomości, nie został ostatecznie rozstrzygnięty. Oczywiście przy założeniu, że sąd orzekł o wydaniu gruntu, nie dysponując uprzednio zapadłym orzeczeniem o rozgraniczeniu (por. postanowienie SN z 30 listopada 2007 r., IV CSK 267/2007, LexisNexis nr 2092221; wyrok WSA we Wrocławiu z 1 czerwca 2011 r., II SA/Wr 89/2011, LexisNexis nr 2600437). Tego rodzaju orzeczenie (tj. wyrok nakazują-

Orzeczenie w sprawie wydania określonego areału gruntu należy do istoty rozgraniczenia, stąd orzeczenie to sąd powinien zamieścić w postanowieniu o rozgraniczeniu – bez względu na to, czy takie żądanie objęte było wnioskiem, czy też zostało zgłoszone w toku postępowania.

nięcie o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 36 *Pgik*, zdanie drugie).

Przy okazji warto wskazać, że niezawierający orzeczenia o rozgraniczeniu wyrok zapadły w sprawie o wydanie nieruchomości nie ma powagi rzeczy osądzonej w zakresie przebiegu granic sąsiadujących nieruchomości. Wyrok taki ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia,

cy wydanie gruntu) podlega egzekucji na zasadach ogólnych, a zatem nie ma tu zastosowania art. 37 *Pgik*, bo nie ma orzeczenia o rozgraniczeniu. Nie oznacza to, że egzekucja nie będzie wymagała udziału biegłego geodety, ale jeśli tak, to przy zastosowaniu art. 813 kpc.

Rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu zapadłe w trybie art. 36 *Pgik* podlega egzekucji z udziałem komornika i geodety z uprawnieniami z zakresu 2 (art. 37 ust. 1) tylko

wówczas, gdy sąd uwzględni powództwo, czyli obok orzeczenia o obowiązku wydania spornej części nieruchomości orzeka też o rozgraniczeniu. Gdy sąd oddala powództwo o wydanie gruntu, to nie dokonuje rozgraniczenia nieruchomości.

inna sytuacja jest w przypadku **wykonania administracyjnej decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości** (art. 33 ust. 1 *Pgik*). Przede wszystkim, poza ewentualnym postanowieniem o kosztach postępowania administracyjnego, decyzja ta nie podlega wykonaniu w toku egzekucji administracyjnej (por. art. 2 ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji; tekst jednolity DzU z 2012 r., poz. 1015 ze zm.). Egzekucji administracyjnej podlegają tylko obowiązki o charakterze publicznoprawnym. Obowiązki niemające takiego charakteru nie podlegają egzekucji administracyjnej nawet wtedy, gdy mieszczą się w zakresie działania organów administracji publicznej i wynikają z decyzji organu administracji (zob. wyrok NSA z 23 maja 1994 r., IV SA 791/93, LexPolonica nr 313878, OSP 1996, nr 7-8, poz. 130, z aprobującą glosą Z. Leońskiego). Podobnie jak przy postanowieniu sądu o rozgraniczeniu nieruchomości, przymusowe doprowadzenie do faktycznego wydania spornej części nieruchomości określonej w decyzji administracyjnej o rozgraniczeniu wymaga w pierwszej kolejności wytoczenia powództwa na podstawie art. 222 § 1 kc o wydanie przedmiotu prawa własności. Orzeczenie sądu zapada wówczas na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej o rozgraniczeniu nieruchomości, którą to decyzją sąd jest związany. W tak wytoczonym procesie sąd nie prowadzi już osobnego postępowania

mości zawierała orzeczenie nakazujące wydanie gruntu. To twierdzenie jest naturalną konsekwencją przyjęcia zaprezentowanego na wstępie poglądu, że nie można zamiennie stosować przepisów *Pgik* z art. 153 kc.

Jak już wskazałam, artykuł 37 ust. 1 *Pgik* został recypowany z dekretu z 1946 r. o *rozgraniczeniu nieruchomości*. Artykuł 17 dekretu stanowił, że „wykonanie orzeczeń sądowych o rozgraniczeniu nieruchomości odbywa się z udziałem mierniczego wyznaczonego przez powiatową władzę mierniczą”. Ale jednocześnie według art. 11 tego dekretu „prawomocne orzeczenia władzy mierniczej o rozgraniczeniu wydawane w trybie tego dekretu miały moc wyroków sądowych”. Stąd prawdopodobnie zaniechanie ustanowienia osobnych przepisów dotyczących wykonalności orzeczeń „władzy mierniczej”, gdyż orzeczenia władzy mierniczej i orzeczenia sądowe były traktowane przez dekret jednako. Miało to odpowiednie (negatywne) przełożenie na kształt przepisów zawartych w art. 29 i następnym *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*. Brak odniesienia do całokształtu regulacji i wybiórcze „przeniesienie” przepisów dekretu do nowej ustawy spowodowało, że obecnie **nie ma podstawy prawnej do prowadzenia egzekucji komorniczej na podstawie decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości, nawet gdy chodzi o samo wyznaczenie w terenie punktów granicznych**. Decyzja administracyjna nie stanowi tytułu egzekucyjnego w rozumieniu art. 777 § 1 kpc. Przy czym nie istnieje przepis szczególny, dający podstawę do prowadzenia na jej podstawie egzekucji sądowej. Oczywiście jest równocześnie, że normy zawartej w ust. 1

im zdaniem – jego obciążają **koszty egzekucji komorniczej**. Jak wielokrotnie wskazywałam, w postępowaniu procesowym (administracyjnym czy przed sądem powszechnym) ani tym bardziej w postępowaniu egzekucyjnym nie ma zastosowania art. 152 kc (por. uwagi o kosztach postępowania rozgraniczeniowego w publikacji [2] bądź [3]). Egzekucyjne utrwalenie granicy na gruncie w postaci stabilizacji znaków granicznych – w zależności od wyniku sprawy sądowej – obciąża tego z właścicieli nieruchomości sąsiednich, który ją przegrał i którego sąd obciążył kosztami postępowania.

Gdy chodzi o **ugodę graniczną** o mocy ugody sądowej (art. 31 ust. 4 *Pgik*), to zaopatrzenie jej w klauzulę wykonalności przez sąd właściwy dla położenia tej nieruchomości następuje na podstawie art. 777 § 1 pkt 3 kpc. Taki tytuł egzekucyjny daje komornikowi uprawnienie do wyznaczenia w terenie określonej w tej ugodzie granicy jedynie w odniesieniu do art. 39 ust. 5 *Pgik*, chyba że w ugodzie strony zawarły jednocześnie postanowienie, w którym zobowiązały się do wydania części gruntu przeciwnikowi. Innymi słowy, uгода graniczna może stanowić tytuł egzekucyjny w szerszym zakresie niż tylko wyznaczenie punktów granicznych, o ile zawiera treść nadającą się do wykonania, tzn. poza ustępstwami zawiera jednocześnie zobowiązanie do wydania określonej części gruntu. W braku takiego postanowienia tu także konieczne jest wytoczenie opartego na ww. ugodzie powództwa o wydanie nieruchomości. Dopiero wyrok sądu zaopatrzonej w klauzulę wykonalności może być przedmiotem prowadzonej przez komornika egzekucji polegającej np. na przesunięciu trwałego ogrodzenia i objęciu w posiadanie części nieruchomości będącej dotychczas w gestii sąsiada.

Magdalena Durzyńska

sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (IV Wydz.),
doktor nauk prawnych,
pracowała w Departamencie Katastru GUGiK

Obecnie nie ma podstawy prawnej do prowadzenia egzekucji komorniczej na podstawie decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości, nawet gdy chodzi o samo wyznaczenie w terenie punktów granicznych.

w przedmiocie ustalenia granicy, jak to ma miejsce w przypadkach określonych w art. 36 ustawy *Pgik*. Wyrok dotyczący wydania spornej części nieruchomości ma podstawę w orzeczeniu organu administracji. Nie trzeba dodawać, że nie ma podstaw prawnych, aby decyzja administracyjna o rozgraniczeniu nierucho-

art. 37 *Pgik* nie można stosować do decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości zapadającej na podstawie art. 33 ust. 1 *Pgik*.

Gdy mamy orzeczenie nakazujące wydanie części gruntu, ten, kto zaniechał wykonania tej czynności, jest „dłużnikiem egzekucyjnym” i – mo-

Literatura

- [1] M. Durzyńska, „Rozgraniczenie i podział nieruchomości”, Rozdział V pt. „Model postępowania rozgraniczeniowego. Charakter prawny sprawy”, LexisNexis, Warszawa 2009;
- [2] G. Szpor, M. Durzyńska, A. Gryszczyńska, I. Kamińska, K. Mączewski, W. Radzio, „Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz”, LexisNexis, 2013;
- [3] M. Durzyńska, Glosa do uchwały NSA z 11 grudnia 2006 r. w sprawie I OPS 5/06, ZNSA 2009, nr 5, „Przegląd Geodezyjny” 11/2009.