Granice wytrzymałości

Od czasu do czasu w fachowej prasie i innych wydawnictwach pojawiają się wypowiedzi na temat granic. Okazuje się, że w naszym środowisku jest spore grono osób, które znają zagadnienie i oceniają, że panuje w tym zakresie bałagan. Mają nawet pomysły, co z nim zrobić, proponują rozwiązania… i na tym się kończy.

Niestety, jak w każdej skomplikowanej sprawie proponowane rozwiązania dotyczą regulacji cząstkowych, często ze sobą sprzecznych. A władze geodezyjne nie reagują, bo widocznie uznają, że wszystko jest w porządku, albo czekają, aż problemy same się rozwiążą.

Do podjęcia tematu granic sprowokował mnie artykuł prof. Ryszarda Hycnera opublikowany w czerwcowym GEODECIE. Z większością opinii i analiz profesora trudno polemizować, bo są najzwyczajniej słuszne. Ale jako wywołany do tablicy „tradycjonalista" nie mogę zgodzić się z propozycją rezygnacji z pojęcia „granica nieruchomości" i pozostawienia tylko „granicy działki". Postaram się to uzasadnić, ale przejdę od ogółu do szczegółu, jak zawsze radzi prof. Zdzisław Adamczewski.

W obiegu, w przepisach i w wyrokach sądowych krążą następujące pojęcia:

1. granica nieruchomości,
2. granica prawna nieruchomości,
3. granica nieruchomości ustalona według stanu prawnego,
4. granica geodezyjna,
5. granica działki, gruntu,
6. granica działki ewidencyjnej,
7. granica władania,
8. granica spokojnego stanu posiadania,
9. granica użytkowania,
10. granica linii brzegu (krawędzi brzegu),
11. granica zajętości.

Proponuję na razie nie zajmować się szerzej ani nieruchomościami budynkowymi, ani nieruchomościami lokalowymi, bo problemów związanych z granicami tych nieruchomości jest dotychczas niewiele. Teoretycznie mogą wystąpić, ale nie znam np. spraw sądowych o rozgraniczenie takich nieruchomości. Może zdarzyć się problem, np. po ociepleniu budynku, a więc zmianie jego obrysu. Można też dyskutować, czy granica lokalu to linia łamana wyznaczona przez wewnętrzny obrys ścian, czy może biegnąca środkiem tych ścian. W definicji lokalu w art. 2 ust. 2 ustawy *o własności lokali* zapisano, że jest to *„wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych"*. Nie jest to precyzyjne, ale może ten brak precyzji jest mało istotny.

Pomieszczenia pomocnicze i części wspólne też mają jednoznaczne granice, poza nieruchomością gruntową, w której właściciel lokalu ma też udział. Dlatego sądzę, że powinniśmy zająć się głównie nieruchomościami gruntowymi.

Wróćmy więc do definicji. Zobaczmy, co znajdziemy w kodeksie cywilnym:

„Art. 46 § 1. ***Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)****, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności"*.

Z kolei w ustawie *o gospodarce nieruchomościami* zapisano:

„Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) ***nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi****, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności"*.

„3) ***działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej"****.*

I wróćmy jeszcze do kodeksu cywilnego:

„Art. 46. 1. ***Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości****, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej"*.

W rozdziale 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* w słowniczku nawet nie zająknięto się o działce ewidencyjnej. Nie ma więc tej definicji w najważniejszym miejscu, w którym powinna się ona znaleźć. W rozdziale 4 na temat ewidencji gruntów i budynków w art. 20 mówi się o gruntach – ich położeniu i granicach, o budynkach i lokalach, i o nieruchomościach. O działce ewidencyjnej w całym rozdziale także się nie wspomina. Podobnie w rozdziale 6 dotyczącym rozgraniczenia nieruchomości. Ale tutaj jest to zrozumiałe.

Dopiero w rozdziale 1 rozporządzenia *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* pojawia się nagle w słowniczku nie działka, a jej granica:

„§ 2 ust. 1. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają: (…)

8) ***granica działki ewidencyjnej – część obwodu działki ewidencyjnej, w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólną dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych*** *lub pokrywającą się z granicą państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do tej granicy"*. Ktoś z szacunkiem odniósł się do granicy państwa.

I dopiero w § 9 rozporządzenia pojawia się definicja działki:

„§ 9. ***1. Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”.***

To „otoczenie” mocno mnie zainteresowało. Ciekawe, co na to prawnicy. Może nie jest takie ważne, czy w ustawie, czy tylko w rozporządzeniu podano definicję działki, ale świadczy to chyba o tym, że autorzy przepisów działkę ewidencyjną i jej granice traktowali jako byt mniej ważny, porządkowy, a nie porównywalny z nieruchomością. Już zdecydowanie poważniej potraktowano sprawę w ustawie *o gospodarce nieruchomościami*, definiując tam działkę gruntu.

Mamy teraz dylemat, czy działka gruntu jest tożsama z działką ewidencyjną, czy nie. W definicji działki gruntu pominięto, podobnie jak w definicji nieruchomości gruntowej, słowo „granica”, więc można przyjąć, że definicje te są zbliżone. Nie mogę jednak zgodzić się z Profesorem, że jeśli w definicjach tych nie użyto pojęcia „granicy”, to są one mniej ważne od definicji działki ewidencyjnej, gdzie pojęcia tego użyto, i to w sposób łopatologiczny.

Sam Profesor wspomina, że słowa „część powierzchni ziemskiej” można powiązać z granicą. Za chwilę pisze jednak, że byłoby to zbyt daleko idące uproszczenie. Absolutnie nie można przyjąć tej drugiej tezy, bo każda część powierzchni ziemskiej musi mieć i ma konkretne granice. Dodanie do tej definicji granic, np. poprzez takie sformułowanie: *„jest to część powierzchni ziemskiej wydzielona z otoczenia za pomocą linii granicznych lub posiadająca granicę”*, byłoby nieporozumieniem. Nie trzeba tutaj nic dodawać, aby wiedzieć, że istnieją te granice, do których sięga święte prawo własności. Sędzia Eugeniusz Mzyk zawsze podkreśla, że każda nieruchomość ma swoje jednoznaczne granice, tylko nie zawsze dokładnie wiemy, gdzie one przebiegają. Ale wiedzą to geodeci. I to jest główny problem, który powinniśmy rozwiązać.

W tym miejscu trzeba przypomnieć podstawowe przyczyny zaistniałego stanu rzeczy.

1. Ewidencję gruntów zakładano do celów podatkowych, a nie własnościowych.

2. Nie badano dokumentów, a tylko mierzono stan władania. Argumentem ówczesnych władz było to, że wkrótce wszystko będzie państwowe, więc nie ma sensu dzielić włosa na czworo. Taką odpowiedź dał Marianowi Szymańskiemu towarzysz minister rolnictwa, gdy ten proponował, aby zrobić ewidencję porządnie, łącznie ze stabilizacją punktów granicznych.

3. Mimo upływu prawie 70 lat od zakończenia II wojny światowej nie udało

REKLAMA

się ewidencji poprawić w należyty sposób, bo w poprzednim ustroju nie było woli ani pieniędzy, a ostatnio może i jest wola, ale też brak pieniędzy i dobrych standardów.

4. Tak naprawdę ochrona praw własności istnieje dopiero od 1989 roku. Wygląda jednak na to, że jeśli chodzi o granice nieruchomości, to nasi decydenci tylko udają, że chronią własność.

5. Jak można bowiem ocenić przepis ustawy *o księgach wieczystych i hipotece* (art. 26) stanowiący, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości (tego z błędami także, a szacunkowo biorąc, dotyczy to około 40% obszaru kraju). Jeszcze „lepszy" jest art. 27 mówiący, że jeśli istnieje rozbieżność danych katastru z oznaczeniami w księdze wieczystej, to bez żadnego sprawdzenia, co jest prawidłowe, na wniosek właściciela (często nieświadomego błędów) sąd poprawia dobry wpis w księdze na zły wpis z ewidencji gruntów i budynków, bo katastru jeszcze nie mamy (ale w ww. ustawie nazwy tej użyto, co może miało podnieść jakość ewidencji). Robimy więc jeszcze większy bałagan.

6. Wielu obserwatorów z zewnątrz, między innymi sędzia Magdalena Durzyńska i sędzia Marian Wolanin, wyrażają pogląd, że rejestr publiczny aktualizowany na bieżąco jest w 100% wiarygodny i nie może być w nim żadnych błędów. Ja tylko dodam – nie powinno być, ale, niestety, są.

7. Mimo wielu obietnic nie wprowadzono do tej pory obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla każdej nieruchomości.

8. Nie podjęto kompleksowego uzgodnienia zapisów w księgach wieczystych z wpisami w ewidencji gruntów i budynków. Ale oczywiście nie chodzi o uzgadnianie jednostronnie. Może radykalnym rozwiązaniem byłoby objęcie rękojmią wiary publicznej także oznaczenia nieruchomości. Trzeba byłoby wówczas ten rejestr publiczny sprawdzić i poprawić wszystkie błędy.

9. Czesi poradzili sobie bardzo prosto z problemem, łącząc kataster nieruchomości z księgami wieczystymi. Myślę, że u nas też warto o tym pomyśleć, bo prowadzenie przez państwo dwóch podobnych rejestrów, i jeszcze niekompatybilnych, to wyrzucanie pieniędzy w błoto.

Z listy wymienionych przyczyn widać wyraźnie, dlaczego mamy taki kłopot z pojęciem „granicy". Ale wygląda na to, że główny problem nie tkwi w tych nieszczęsnych wielu nazwach, a w sprawach znacznie ważniejszych i poważniejszych, które czekają na rozwiązanie.

Wracając do wymienionych na wstępie pojęć, moim zdaniem z pierwszych sześciu docelowo powinny zostać dwa:

- granica nieruchomości,
- granica działki gruntu (a może działki ewidencyjnej).

Po rzetelnej i pełnej modernizacji ewidencji gruntów i budynków powinniśmy doprowadzić do sytuacji, w której granice działek ewidencyjnych będą tożsame z granicami nieruchomości z wyjątkiem sytuacji, w których w jednej księdze wieczystej będzie wiele działek ewidencyjnych. Wtedy tylko niektóre granice będą się pokrywać (te na obwodnicy), a pozostałe będą tylko ewidencyjne.

Następne pojęcia od pozycji 7 do 11 chyba nikomu nie przeszkadzają i mogą istnieć dalej.

Aby nie być gołosłownym w krytyce tego, co się dzieje, chciałbym pokazać Państwu drobny przykład, jak wyglądają sytuacje z granicami. Na tym roboczym szkicu linią przerywaną w kolorze niebieskim pokazaliśmy stan prawny według mapy parcelacyjnej z 1927 roku. Wówczas nieruchomości sięgały do połowy ulic. W wielu miastach spraw tych do tej pory nie uporządkowano. Natomiast kolorem żółtym pokazano stan w ewidencji gruntów i budynków. Na szkicu tym na 13 nieruchomości tylko w trzech przypadkach istnieje zgodność stanu prawnego z ewidencją gruntów.

Proszę zwrócić uwagę np. na działkę nr 108. Według starej księgi działka ta sięgała do osi ulicy. Jakieś siły nieczyste przesunęły ją na dawną działkę nr 45, która była opuszczona, i dlatego nikt nie protestował. Geodeci przy modernizacji pomierzyli ten stan, wykonano wyrysy z ewidencji i założono nowe księgi wieczyste, a grunt do połowy ulicy pozostał prawdopodobnie w starej księdze hipotecznej. Przy okazji dokonano podziału nieruchomości.

Powierzchnia w stosunku do pierwotnej nieruchomości się nie zmieniła, tyle że w administracji i w sądzie dokonano przy czynnym udziale geodetów przestępstwa, gdyż zagarnięty został grunt z działki nr 45.

Jeszcze ciekawiej stało się przy działce nr 50. Korzystając z tej samej sytuacji, że działka nr 45 nie była użytkowana, zbudowano na jej części budynki gospodarcze i całość ogrodzono. Przyszli geodeci, pomierzyli stan na gruncie i takim sposobem powstała znacznie większa działka nr 109. Nie wiem, czy założono na taki stan księgę wieczystą. Prawdopodobnie – jeśli właściciel złożył wniosek i przekazał poświadczony przez urząd wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków do sądu – tak się stało. Znów w glorii prawa zagarnięto grunt z sąsiedniej działki. Na pozostałych działkach dzieją się podobne rzeczy. Taka sytuacja dotyczy ogromnej liczy działek w Polsce i wygląda na to, że nikt się tym nie przejmuje.

Na zakończenie chcę jeszcze wrócić do propozycji Pana Profesora. Aby zrezygnować z pojęcia „granica nieruchomości", trzeba byłoby zlikwidować także pojęcie „nieruchomości", a to raczej się nie uda. Pojęcie to jest tak zakorzenione w naszym prawie i tradycji, że wypowiedzenie mu wojny skazane jest na niepowodzenie. A oprócz tego moim zdaniem definicja nieruchomości gruntowej jest poprawna i mimo że formalnie jest bez granic, będzie funkcjonować jeszcze bardzo długo, chociaż zdarza się, że nieruchomość gruntowa jest też obiektem nieciągłym. Chyba że wrócimy do katastralnej nazwy nieruchomości, czyli do „ciała hipotecznego". Tylko wówczas też będzie problem, bo „ciało" nie ma ani ostrych granic, ani jednoznacznych punktów granicznych. Ale tak na poważnie, w zaborze austriackim zgodnie z ustawą z 25 lipca 1871 r. każda nieruchomość stanowiła tzw. ciało hipoteczne. A dla każdego ciała hipotecznego prowadziło się osobny wykaz hipoteczny. Łączyło się więc lub rozdzielało ciało hipoteczne. Też ciekawie.

Natomiast do rozważań nad wprowadzeniem pojęć „rozgraniczenie działki" i „podział działki" proponuję wrócić, gdy działki staną się nieruchomościami. Serdecznie zapraszam wszystkich zainteresowanych do dyskusji na ten frapujący temat.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Geodezyjnej Izby Gospodarczej, której wiele lat prezesował

Porządkowanie stanu prawnego istniejących dróg

Już za miesiąc Bogdan Grzechnik wróci do zapomnianego przez władze problemu dróg wybudowanych w latach ubiegłych, ale nieuporządkowanych pod względem prawnym. Zapraszamy do październikowej rubryki „Bogdan Grzechnik radzi".

Redakcja

Legenda:

granica działki ewid.

granica prawna nieruchomości wg mapy z 1927r.

skala 1:500