



Rozgraniczenie bez decyzji

W artykule z grudnia 2015 roku zaproponowałem m.in. likwidację trybu administracyjnego przy rozgraniczaniu nieruchomości. Tym razem przybliżam ten pomysł, posiłkując się jak zwykle przykładem z życia. Chcę udowodnić, że można i trzeba w tym zakresie dokonać gruntownych zmian.

Konkretne przykłady pozwalają na faktyczną ocenę sytuacji (bez teoretyzowania) oraz na przedstawienie niedogodności i strat wynikających z niedoskonałych przepisów, utartych zwyczajów, a nade wszystko z megabiurokratycznych procedur. Postaram się także oszacować straty finansowe będące wynikiem obecnych postępowań, podkreśliam jednak, że zagadnienie dotyczy także strat wszelkich innych kategorii. „Znęcanie się” miesiącami nad obywatelem jest często gorsze niż kwestie ekonomiczne. Ale jedne i drugie straty w państwie prawa powinny być wyeliminowane.

• Regulacje prawne

Z obecnym trybem administracyjnym wynikającym z ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne można się zapoznać w ramce na s. 30. Nie będę tutaj cytował regulacji prawnych wynikających z rozporządzenia ministra, bo nie omawiam poszczególnych czynności i dokumentacji sporządzanej przy rozgraniczaniu nieruchomości. Szczegóły te można znaleźć w mojej i Zenona Marca książce pt. „Mapy do celów prawnych, podziały, scalanie i rozgraniczanie nieruchomości oraz dokumentacja dla dróg i kolei”. Przed-

stawię jedynie artykuły kodeksu cywilnego, na podstawie których wykonywane jest rozgraniczenie w trybie sądowym:

„Art. 152

Właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urzędzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

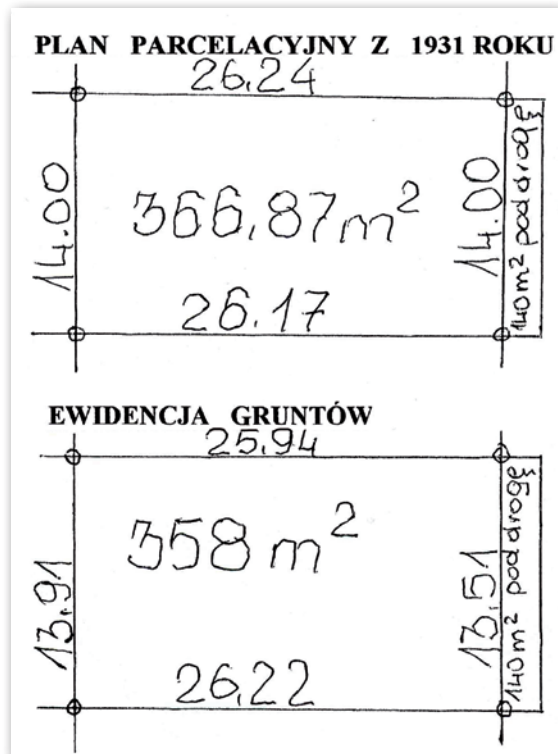
Art. 153

Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną”.

Do tej procedury jeszcze wrócimy.

• Rozgraniczanie w trybie administracyjnym

Zgodnie z obietnicą przedstawiam przykładowy harmonogram rozgraniczenia



w trybie administracyjnym przeprowadzonego w jednej z gmin. Zaznaczam, że nie jest to jakiś specjalnie wybrany przykład procedury wyjątkowo przewlekłej.

1. Właściciel składa wniosek o dokonanie rozgraniczenia do urzędu miasta 24 kwietnia 2014 r., gdyż twierdzi, że sąsiad naruszył jego stan posiadania, budując parkan.

2. Urząd informuje właściciela o zasadach przeprowadzenia rozgraniczeń oraz ponoszenia kosztów i prosi o uzupełnienie wniosku o następujące elementy:

a) Wskazanie okoliczności uzasadniających złożony wniosek, np.:

- spór graniczny,
- zatarcie granic,
- rozbieżności pomiędzy stanem prawnym a stanem faktycznym granic.

b) Poinformowanie, czy przed sądem toczą się sprawy o:

- wydanie nieruchomości lub ustalenie do niej prawa własności,
- rozgraniczenie wymienionej we wniosku nieruchomości,
- ustalenie położenia znaków granicznych dla ww. nieruchomości.

Pismo wraz z pouczeniem liczy 5 stron i wysłano je standardowo za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Sygnowa-

ne jest datą 8 maja 2014 r., co pozwala uznać, że urząd zadziałał bez zbędnej zwłoki, bo od daty wniosku minęło 15 dni.

3. Już 16 maja 2014 r. (po 8 dniach) właściciel wyjaśnił wszystkie ww. sprawy w piśmie skierowanym do urzędu.

4. 22 maja 2014 r. urząd 4-stronicowym pismem zawiadomił strony o złożonym wniosku, informując je o procedurze postępowania.

5. 9 czerwca 2014 r. pełnomocnik sąsiadów złożył wniosek do urzędu, stwierdzając, że granice ich zdaniem są prawidłowe i że nie ma potrzeby przeprowadzenia rozgraniczenia. W związku z tym wnioskował o nieobciążanie kosztami swoich klientów.

6. 25 czerwca 2014 r. urząd odpowiada pełnomocnikowi, że istnieje rozbieżność pomiędzy przebiegiem granic wynikającym z planu parcelacyjnego a stanem w ewidencji gruntów i budynków i jest to wystarczająca przesłanka do przeprowadzenia rozgraniczenia.

7. 23 lipca 2014 r. urząd wydał postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego, zawiadamiając o tym fakcie zainteresowane strony.

8. 21 sierpnia 2014 r. urząd zwrócił się do 5 firm geodezyjnych o złożenie ofert na wykonanie czynności ustalenia przebiegu granic opisanych na wstępie. Termin składania ofert ustalono na 15 września 2014 r.

9. W ustalonym terminie złożono dwie oferty. Urząd 19 września 2014 r. wybrał najtańszą z nich (za 2600 zł) z terminem wykonania prac – 5 miesięcy.

10. 2 października 2014 r. wnioskodawca pisemnie zaakceptował wybraną ofertę.

11. 1 października 2014 r. pełnomocnik sąsiadów, także pisemnie, zaakceptował wybraną ofertę i powtórnie prosił o nieobciążanie ich kosztami.

12. 26 listopada 2014 r. geodeta miejski wystąpił do burmistrza o podpisanie upoważnienia dla geodety, który wygrał przetarg.

13. Burmistrz 17 grudnia 2014 r. podpisał i wydał stosowne upoważnienie.

14. 19 grudnia 2014 r. podpisana została umowa pomiędzy urzędem a geodetą. Umowa zawiera 10 stron (!) maszynopisu oraz następujące działy:

- Podstawowe pojęcia
- Przedmiot umowy
- Terminy (zakończenie prac 23 maja 2015 r.)
- Wzajemne zobowiązania stron
- Odbiór przedmiotu umowy
- Gwarancja jakości
- Rękojmia za wady
- Rozwiązanie, odstąpienie od umowy

- Wynagrodzenie i fakturowanie
- Kary umowne
- Przetwarzanie i ochrona danych osobowych

• Zakres treści umowy podlegającej udostępnieniu w trybie informacji publicznej

- Kontakty
- Cesja i przenoszenie obowiązków wykonawcy
- Postanowienia końcowe.

Tak wnikliwej i wszechstronnej umowy nie podpisywałem w firmie Grunt nawet na prace za 1,5 mln złotych. Tamta umowa zawierała 5 stron maszynopisu, a tutaj przy kwocie 2600 zł pobito chyba rekord świata.

15. Tego samego dnia (19 grudnia 2014 r.) burmistrz przesłał odpowiednim pismem do geodety uwierzytelnioną kopię postanowienia o wszczęciu postępowania, upoważnienie do przeprowadzenia czynności oraz wykaz stron według stanu na ten dzień.

16. Natomiast 30 grudnia 2014 r. burmistrz zawiadomił wszystkie zainteresowane strony o podpisaniu ww. umowy z geodetą oraz poinformował, że rozstrzygnięcie w ww. postępowaniu nastąpi do 31 lipca 2015 r.

17. Geodeta już 14 kwietnia 2015 r. zawiadomił urząd, że zakończył pracę i jest gotów do przekazania dokumentacji.

18. 26 maja 2015 r. komisja burmistrza przystąpiła do odbioru prac. Sporządzono odpowiedni „Protokół rozpoczęcia odbioru pracy” zawierający załącznik ze szczegółowym „Wykazem usterek w dokumentacji”. Wyszczególniono tam kilkanaście drobnych usterek i pomyłek. Na ich usunięcie wykonawca otrzymał 30 dni.

19. 29 maja 2015 r. geodeta złożył w urzędzie pismo pod tytułem „Opis usunięcia usterek”.

20. 27 sierpnia 2015 r. komisja burmistrza dokonała odbioru wykonanej pracy.

21. Już 10 września 2015 r. wykonana dokumentacja przyjęta została do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

22. 22 września 2015 r. zgodnie z kpa urząd zawiadomił strony o zakończeniu prac i możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w terminie 2 tygodni.

23. Wnioskodawca zapoznał się z dokumentacją i złożył 30 października 2015 r. obszernie pismo z uwagami i zastrzeżeniami do sporządzonej przez geodetę dokumentacji. Główne zastrzeżenie wnioskodawcy dotyczyło tego, że w stosunku do działki pierwotnej (z planu parcelacyjnego) obecna jego działka przy ulicy jest zwężona o 0,5 metra, co spowo-

dowało zmniejszenie się jej powierzchni o 9 m kw. na korzyść sąsiadów, którzy samowolnie przesunęli parkan. Potwierdzają to zapisy w ewidencji gruntów i budynków. Faktu tego geodeta nie uwzględnił i dlatego wnioskodawca nie podpisał protokołu granicznego, składając do niego zastrzeżenia i przekazał kolejny protest.

24. Efektem opisanej sytuacji jest umorzenie pod koniec listopada wszczętego postępowania i przekazanie sprawy do rozpatrzenia sądowi, zgodnie z art. 34 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.

Wygląda na to, że burmistrz nie został przekonany przez geodetę (wykonawcę dokumentacji rozgraniczeniowej) o słuszności jego badań, pomiarów i propozycji. Gdyby sprawa była oczywista, to mimo braku podpisu jednej ze stron w protokole, organ może decyzją taką wydać, a dopiero niezadowolona strona mogłaby wystąpić z wnioskiem o przekazanie sprawy do sądu. Ale tym razem nie mam zamiaru oceniać pracy urzędów ani pracy geodetów wykonujących rozgraniczenia. Może zrobić to w innym artykule, np. zatytułowanym „Strzelanie z armaty do muchy”. Jak na wstępie napisałem, teraz chcę udowodnić tylko, że można i trzeba w zakresie rozgraniczeń dokonać gruntownych zmian.

• Szacunkowe koszty postępowania

1. **Czas poświęcony na postępowanie administracyjne.** Od pkt 1 (wniosek) do pkt 16 (podpisanie umowy z geodetą) upłynęło 8 miesięcy. Natomiast od pkt 17 (zakończenie prac przez geodetę) do pkt 24 (umorzenie postępowania) upłynęło następne 7,5 miesiąca. Łącznie urząd zajmował się sprawą przez okres 15,5 miesiąca, a więc 310 dni roboczych.

2. **Koszty jednego postępowania.** Przyjmując, że jeden urzędnik poświęcał na ww. czynności 1 godzinę dziennie, mamy 310 godzin pracy. Jedna godzina pracy wysoko wykwalifikowanego pracownika urzędu wraz z podatkami, ZUS-em i pozostałymi kosztami (zorganizowanie stanowiska pracy, sprzęt, materiały biurowe, lokal itp.) to ok. 100 zł. Wydaliśmy więc w związku z tą sprawą na urzędnika i postępowanie administracyjne jednego tylko rozgraniczenia ok. 30 tys. zł.

3. **Koszty wszystkich postępowań prowadzonych w kraju.** Nie udało mi się zdobyć oficjalnych danych, ile takich rozgraniczeń prowadzi urzędy w całej Polsce. Ale można to oszacować na podstawie liczby gmin: wiejskich – 1571, miejsko-wiejskich – 602 oraz miejskich – 306. Łącznie – 2479 jednostek. Z uzyskanych informacji w mojej gminie miejsko-wiejskiej wynika, że urząd prowadzi rocznie około 10 takich postępowań. Przyjmijmy,



Tryb administracyjny rozgraniczenia wynikający z ustawy PgiK

Art. 29

1. Rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.
2. Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie albo niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami lub innymi gruntami.
3. Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz, w wypadkach określonych w ustawie, sądy.

Art. 30

1. Wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) przeprowadzają rozgraniczenie nieruchomości z urzędu lub na wniosek strony.
2. Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości przeprowadza się z urzędu przy scaleniu gruntów, a także jeżeli jest brak wniosku strony, a potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia.
3. Postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia gruntów zastępuje postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości.
4. Na postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości nie służy zażalenie.

Art. 31

1. Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
2. Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej.
3. Jeżeli jest brak danych, o których mowa w ust. 2, lub są one niewystarczające albo sprzeczne, ustala się przebieg granicy na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej strony, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy.
4. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Ugoda zawarta przed geodetą posiada moc ugody sądowej.

Art. 32

1. Wezwanie do stawienia się na gruncie doręcza się stronom za zwrotnym poświadczaniem odbioru, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem.
2. W wezwaniu należy poinformować strony o skutkach niestawiennictwa.
3. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo stron nie wstrzymuje czynności geodety.
4. W razie usprawiedliwionego niestawiennictwa strony, geodeta wstrzymuje czynności do czasu ustania przeszkody lub wyzna-

czenia pełnomocnika – nie dłużej jednak niż na okres jednego miesiąca.

5. Z czynności ustalenia przebiegu granic sporządza się protokół graniczny lub akt ugody.
6. Minister właściwy do spraw administracji publicznej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady rozgraniczania nieruchomości, określając w szczególności rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic oraz sposób i tryb wykonywania przez geodetę czynności ustalania przebiegu granic i sporządzania dokumentacji przy rozgraniczaniu nieruchomości, mając na względzie dążenie do ugodowego rozstrzygnięcia sporu oraz poszanowanie prawa własności nieruchomości uczestników postępowania.

Art. 33

1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron.
2. Wydanie decyzji poprzedza:
 - 1) dokonanie przez wójta, burmistrza (prezydenta miasta) oceny prawidłowości wykonania czynności ustalania przebiegu granic nieruchomości przez upoważnionego geodetę oraz zgodności sporządzonych dokumentów z przepisami; w wypadku stwierdzenia wadliwego wykonania czynności upoważnionemu geodecie zwraca się dokumentację do poprawy i uzupełnienia,
 - 2) włączenie dokumentacji technicznej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
3. Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, przekazania sprawy sądowi.

Art. 34

1. Jeżeli w razie sporu co do przebiegu linii granicznych nie dojdzie do zawarcia ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji, o której mowa w art. 33 ust. 1, upoważniony geodeta tymczasowo utrwalą punkty graniczne według ostatniego stanu spokojnego posiadania, dokumentów i wskazań stron, oznacza je na szkicu granicznym, sporządza opinię i całość dokumentacji przekazuje właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).
2. Organ, o którym mowa w ust. 1, umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi.
3. Sąd rozpatruje sprawy o rozgraniczenie nieruchomości w trybie postępowania nieprocesowego.
4. Przepisów ust. 1-3 i art. 31 ust. 4 nie stosuje się do sporów wynikłych przy wyznaczeniu granic nowo tworzonych nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów.

że w miastach jest ich po 20, a w gminach wiejskich po 5. Czyli $(1571 \times 5) + (602 \times 10) + (306 \times 20) = 7855 + 6020 + 6120 = 19\,995$. Szacunkowy koszt tego typu postępowań w całej Polsce wyniesie zatem $20\,000 \times 30\,000\,000\,000\,000\,000 = 600\,000\,000\,000\,000\,000$ zł, czyli 0,6 miliarda złotych. Jest to gigantyczna kwota, o którą bezwzględnie powinno się ograniczyć wydatki z budżetu samorządów terytorialnych.

4. Koszty pozafinansowe. Ciągące się miesiącami, a nawet latami postępowania dotyczące granic nieruchomości powodują także wiele innych negatywnych zjawisk:

- Eskalacja konfliktów i sporów prowadzi do tego, że sąsiedzi (a najczęściej rodziny) potrafią skłócić się na wiele lat, a nawet na całe życie. Egzystowanie w silnym stresie to gehenna dla obu stron. Mądre i szybkie działanie geodety może takim sytuacjom zapobiec.

- Brak regulacji prawnych dotyczących granic bardzo często opóźnia planowane zamierzenie inwestycyjne lub własnościowe, burząc plany rodzinne.

- Często nie można także zżyć takiej nieruchomości, bo kupujący nie chce pakować się w wieloletni spór. Gorzej, jak naiwnie uwierzy, że wszystko jest w porządku.

- Zachowanie odległości do granicy (4 m od budynku z otworami i 3 m bez otworów) to następny dylemat graniczny, który powinien być rozstrzygnięty przed rozpoczęciem budowy, a nie po, żeby nie doszło do nakazu rozbiórki.

- Nie można też wykluczyć znanych (na szczęście rzadkich) sytuacji, w których dochodzi do tragedii, kiedy sąsiad w takim sporze pozbawia życia sąsiada.

• Proponowane uproszczenia

Wiadomo, że decydujące o położeniu granic nieruchomości dokumenty, analizy oraz pomiary, przy wsparciu właścicieli, wykonuje wyłącznie geodeta – bez udziału administracji. Geodeta posiada państwowe uprawnienia zawodowe, między innymi do przeprowadzania rozgraniczeń (zakres nr 2). Nie ma więc żadnych powodów, aby urząd gminy (miasta) wydawał mu dodatkowe pozwolenie (uprawnienie). Dlaczego urząd ma być pośrednikiem przy zlecaniu tego typu prac przez właściciela geodecie uprawnionemu? Nie jest to uzasadnione żadnymi racjonalnymi argumentami.

Niektórzy twierdzą, że oprócz prowadzenia postępowania administracyjnego urzędowni przypisano funkcję obiektywnego strażnika poprawnego wykonania czynności geodezyjnych i rozliczenia kosztów tych czynności. Teza ta nie jest prawdziwa, bo jedynym i skutecznym

Art. 29

1. Bez zmian
2. Bez zmian

W ustępie 3. tego artykułu w miejsce obecnej regulacji trzeba wpisać:

„Rozgraniczenia nieruchomości dokonują geodeci uprawnieni oraz w przypadkach określonych w ustawie – sądy”.

Art. 30 powinien zostać zmieniony w następujący sposób:

„1. Rozgraniczanie nieruchomości dokonywane jest na wniosek strony lub z urzędu – na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”.

2. Bez zmian
3. Do skreślenia
4. Do skreślenia

Art. 31 powinien wyglądać następująco:

1. Do skreślenia
2. Bez zmian
3. Bez zmian

„4. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych geodeta uprawniony nakłania strony do zawarcia ugody. Ugodę sporządza się także w każdym innym przypadku, jeśli strony wyraziły zgodę na granice zaproponowane przez geodetę. Ugoda zawarta przed geodetą uprawnionym posiada moc ugody sądowej”.

Art. 32 wymaga następującej korekty:

1. Bez zmian
2. Bez zmian
3. Bez zmian
4. Bez zmian
5. Do skreślenia

6. W punkcie tym trzeba tylko w miejscu „geodetę” wpisać „geodetę uprawnionego”.

Art. 33 wymaga generalnej przebudowy (dotychczasowa treść do wykreślenia):

„1. Dokumentacja wykonana przez geodetę uprawnionego wraz z ugodą podlega włączeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

2. Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy, która nie podpisała ugody, może zwrócić się do sądu o dokonanie rozgraniczenia w trybie postępowania nieprocesowego”.

Art. 34 także wymaga przebudowy (dotychczasowa treść do wykreślenia):

„1. Geodeta uprawniony tuż przed zawarciem ugody w sposób trwały stabilizuje punkty graniczne.

2. Sporządzona dokumentacja wraz z ugodą stanowi podstawę do dokonania niezbędnych zmian w ewidencji gruntów i budynków. Zmiany te wprowadzane są w terminie 14 dni od daty przyjęcia operatu rozgraniczeniowego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, bez konieczności składania dodatkowych wniosków przez strony”.

strażnikiem w tej sprawie są właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Co prawda nie zawsze każdy z nich działa w dobrej wierze, ale nawet wówczas urządy i tak nic nie może zrobić, bo sprawa trafi do sądu, który od początku z nowym geodetą (biegłym) będzie ją analizował i ostatecznie rozstrzygał.

W wielu przypadkach bezpośrednim zleceniodawcą i płatnikiem już obecnie jest wnioskodawca rozgraniczenia. Nie jest to także sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Jeśli w takiej sytuacji geodeta wykona opracowanie pod dyktando zleceniodawcy, to druga strona postępowania spowoduje przekazanie sprawy do sądu. Ja zawsze radzę przy przyjmowaniu takiego zlecenia jasne postawienie sprawy. Praca będzie wykonana zgodnie z przepisami i sztuką geodezyjną i nie zawsze wynik musi być zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy. Jeśli zleceniodawca nie zgadza się na takie warunki, to nie wolno przyjmować zlecenia. Warunki te wpisujemy do umowy.

Dochodzimy więc do zasadniczej sprawy i podstawowego pytania: Co złego się stanie, jeśli zlikwidowany zostanie obecny tryb administracyjny, a w przepisach tylko geodeta uprawniony zostanie upoważniony do dokonywania rozgraniczeń? Odpowiedź jest bardzo prosta. Nic złego się nie stanie, a zaoszczędzimy w skali roku ponad pół miliarda złotych. Ponadto rozgraniczenia te – wykonywane samodzielnie przez geodetów – będą trwały dziesięć razy krócej niż obecnie, czyli od 1 do 2 miesięcy, a nie prawie dwa lata. A jak już wcześniej pisałem, sprawy sporne i tak w końcu trafią do sądów.

Jak zmienić aktualne przepisy *Pgik* dotyczące rozgraniczeń? Propozycję przedstawiam w ramce obok. Istnieje tylko jeden problem formalny. Ugoda jest dokumentem, który muszą podpisać wszystkie strony. Jeśli nie jest uregulowany stan prawny danej nieruchomości (np. jeden ze współwłaścicieli nie żyje i nie załatwiono spraw spadkowych), nie można zawrzeć ugody. Najtrudniejsze są sytuacje, kiedy sąsiad nie chce załatwić tych spraw i przez to blokuje możliwość rozgraniczenia. Myślę, że konieczne

jest ustalenie w przepisach jakiegoś rozsądnego terminu na uregulowanie ww. spraw (np. 3 miesiące). Niedotrzymanie takiego terminu powinno skutkować bądź wyznaczeniem przez sąd kuratora, bądź możliwością przekazania sprawy do sądu z wnioskiem o rozgraniczenie, z pominięciem rozgraniczenia wykonanego przez geodetę uprawnionego.

• Szybsze i sprawniejsze rozgraniczenia są możliwe

1. Z treści niniejszego artykułu wynika, że obecne przepisy o rozgraniczaniu nieruchomości nie mają racji bytu.

2. Istnieje także paradoks cenowy. Wnioskodawca i ewentualnie sąsiad w podanym przykładzie płacą 2600 zł geodecie (za pośrednictwem urzędu), a urząd ponosi wielokrotnie większe koszty, bo kilkadziesiąt tysięcy złotych. Najgorzej, że przy konfliktach i sporach granicznych cała praca nikomu się nie przydaje. Wyrzucamy ją do kosza, bo sąd zgodnie z zacytowanym na wstępie art. 153 kodeksu cywilnego ustala granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania, a jeśli nie jest to możliwe, to uwzględnia wszelkie inne okoliczności, np. może przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę, wyprostować granicę lub w razie potrzeby ją załamać. Natomiast geodeta uprawniony według art. 31 *Pgik* ustala granicę według znaków i śladów granicznych, map i innych dokumentów, a jeśli nie jest to możliwe, to według zgodnego oświadczenia stron. Czyli te ustalenia nie mają nic wspólnego z kryteriami, którymi posługuje się sąd cywilny.

3. Dodatkowym argumentem za przekazaniem całości prac rozgraniczeniowych geodecie uprawnionemu jest to, że profesja nasza jest faktycznie zawodem zaufania publicznego (ugoda przed geodetą ma moc ugody sądowej). Formalnie status ten zostanie potwierdzony ustawowo wraz z powołaniem samorządu zawodowego, co, mam nadzieję, nastąpi niebawem.

4. Uproszczenie procedur przez przekazanie ww. spraw geodetom uprawnionym pozwoli także na szybszą i sprawniejszą aktualizację granic w rejestrze publicznym, jakim jest kataster nieruchomości.

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 SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował

Czego od was chcemy?

W następnym numerze *GEODETY* Bogdan Grzechnik zaprezentuje list otwarty inwestorów i właścicieli nieruchomości do geodetów. Dotyczyć on będzie zarówno wykonawców prac geodezyjnych, jak i administracji. Zapraszamy!

Redakcja