

22 października 2007 r. [na podstawie ustawy z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw – DzU z 2007 r. poz. 1218]. Czy przed tą datą można było dzielić budynki dowolnie, to znaczy niekoniecznie „wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu”?

Otóż nie! Bowiem art. 93 ust. 3b, podobnie jak i cała ustawa o gospodarce nieruchomościami, funkcjonuje w całym systemie prawnym, którego ramy stanowi ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny [DzU z 2019 r. poz. 1145 ze zm., dalej kc]. Zgodnie z art. 46 kc „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”. Jeżeli więc budynki lub ich części nie są nieruchomościami odrębnymi od gruntu, to budynki należą do części składowych gruntu [art. 48 kc]. Tak jak inne urządzenia trwale z gruntem związane, drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Z kolei zgodnie z art. 143 kc „w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią”.

W związku z tym co do zasady nie można dzielić gruntu w ten sposób, aby część budynku znajdująca się na jednej działce należała w wyniku podziału do innej nieruchomości gruntowej. Potwierdzają to liczne wyroki Sądu Najwyższego. Na przykład SN w wyroku z 12 listopada 1976 r. [III CRN 243/76] wyraził tezę, że „w świetle ukształtowanego orzecznictwa budynek może być podzielony – wraz z działką – pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę, dzielącą budynek na regularne i samodzielne części”. Życie jest życiem i w praktyce często spotykamy się z sytuacją, że budynek znajduje się na dwóch lub więcej nieruchomościach. Jednak jest to stan nieprawidłowy, bardzo komplikujący gospodarowanie nieruchomościami. Przykładowo w uchwale z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, Sąd Najwyższy stwierdził, że „umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna”.

Jacek Mikulski

Wyroki sądów administracyjnych

Trójmiedza a koszty rozgraniczenia

Jak rozdzielić koszty rozgraniczenia, gdy punktem wspólnym działek jest trójmiedza czy czwórmedza? Czy wszystkie strony postępowania powinny partycypować w kosztach, a jeśli tak, to w jakim zakresie? Prawidłowy sposób rozliczenia wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie.

• Burmistrz dzieli na dwa

Postępowanie rozgraniczeniowe, na temat którego wypowiedział się sąd, dotyczyło pięciu działek. Dwie z nich należały do prywatnych właścicieli (małżeństwa W. oraz pana K.), a trzy pozostałe – do gminy. Pan K. wniósł o rozgraniczenie swojej działki z działką stanowiącą własność skarżących (małżeństwa W.). Kluczowe dla sprawy jest to, że postępowaniem rozgraniczeniowym objęte zostały również działki gminne, których punkty wspólne z działkami prywatnych właścicieli miały postać dwóch czwórmedzy oraz jednej trójmiedzy.

Postępowanie rozgraniczeniowe zostało przez geodetę wycenione na 3,2 tys. zł. Burmistrz postanowił podzielić koszty między małżeństwo W. i ich sąsiada K. po połowie, czyli po 1600 zł.

• SKO dzieli na trzy

Zażalenie na to postanowienie wniosło małżeństwo W. Argumentowało przy tym, że czynności wykonane przez geodetę przeprowadzone zostały nieprawidłowo i koszt wynagrodzenia powinien zostać obniżony, a ponadto udział w kosztach powinna mieć również gmina, ponieważ i ona była stroną postępowania rozgraniczeniowego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze po rozpatrzeniu zażalenia zakwestionowało rozstrzygnięcie burmistrza, uznając, że rzeczywiście dołożyć powinna się również gmina. SKO powołało się tu na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2006 r. [I OPS 5/06]. Kolegium siedmiu sędziów uznało w niej, że kosztami rozgraniczenia należy obciążyć strony będące właścicielami sąsiadujących nieruchomości, a nie tylko stronę, która żądała wszczęcia postępowania, gdyż ustalenie granic sąsiadujących nie-

ruchości leży w interesie prawnym wszystkich właścicieli.

• Jak wyliczyć udziały?

Wkład gminy SKO określiło na 296,28 zł. Za podstawę wyliczeń przyjęło liczbę 9 punktów granicznych podlegających ustaleniu przez geodetę. Jak stwierdziło SKO, dla jednego punktu będzie to zatem koszt w wysokości 355,55 zł, przy czym dla trójmiedzy wartość ta jest dzielona przez 3, a dla czwórmedzy – przez 4. Prywatni właściciele sąsiadujących działek mieliby więc do zapłaty po 1451,86 zł.

Również z rozstrzygnięciem SKO nie zgodziło się małżeństwo W., które odwołało się tym razem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Skarżący podnieśli, że koszty postępowania rozgraniczeniowego, którymi została obciążona gmina, zostały wyliczone błędnie. Geodeta wyznaczył bowiem granicę w linii prostej i w terenie zostaną osadzone tylko dwa graniczniki. Zatem do podziału kosztów należało przyjąć 2 punkty graniczne, a nie 9. Zdaniem skarżących gmina powinna ponieść koszty rozgraniczenia w kwocie 1333,34 zł, natomiast pozostali właściciele po 933,33 zł.

• Wytargowali, ale niewiele

W wyroku z 9 stycznia br. [sygn. akt III SA/Kr 927/19] WSA przyznał rację SKO. Potwierdził, że gmina również powinna partycypować w kosztach rozgraniczenia, a jej udział został przez kolegium wyliczony prawidłowo. „Zdaniem Sądu zasadnie wysokość kosztów rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości organ uzależnił od ilości punktów granicznych podlegających ustaleniu” – czytamy w uzasadnieniu. Skarga małżeństwa W. została więc oddalona.

Orzeczenie nie jest prawomocne.

Opracowała Anna Wardziak