



FOT. JERZY PRZYWARA

Granice nieruchomości, cz. I

WŁAŚCICIEL ŚCIĘTEGO OSTROSŁUPA

Granice nieruchomości określone w terenie poprzez położenie punktów i przebieg linii granicznych wyodrębniają z otaczającej przestrzeni zasięg prawa własności w stosunku do gruntów sąsiednich. Granica nieruchomości nie jest więc pojęciem wyłącznie abstrakcyjnym, lecz identyfikującym i określającym nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego.

DARIUSZ FELCENLOBEN

Tak rozumiane pojęcie granicy wynika wprost z definicji nieruchomości zawartej w art. 46 kodeksu cywilnego i związane jest zarówno z jej fizycznym wydzieleniem w terenie, jak i prawnym wyodrębnieniem przedmiotu własności. Fizyczne wydzielenie nieruchomości realizowane jest poprzez określenie w terenie położenia znaków i przebiegu linii granicznych, określenie jej powierzchni oraz jednoznaczne ozna-

czenie. Prawne wyodrębnienie nieruchomości następuje zaś przez określenie podmiotu, któremu przysługują w stosunku do określonej części powierzchni ziemskiej prawa rzeczowe.

• CZYM JEST GRANICA NIERUCHOMOŚCI?

Podjmując próbę znalezienia odpowiedzi na to pytanie, należy mieć na uwadze, że pojęcie to z jednej strony jest ściśle związane z fizyczną definicją nieruchomości jako częścią powierzchni ziemskiej, która usytuowana jest w wielowymiaro-

wej przestrzeni, podczas gdy z drugiej – łączy się bezpośrednio z definicją prawa własności określającego jednocześnie granice tegoż prawa (art. 140 kc). Opisując w przestrzeni fizyczny kształt nieruchomości, granica definiuje tym samym obszar, w którym właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać ze swojego prawa zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Granica nieruchomości może mieć zatem wymiar fizyczny – zmaterializowany w postaci znaków i przebiegu linii granicznych – oraz prawny – poprzez ustanowienie ograniczeń samego prawa własności w stosunku do otaczającej szeroko rozumianej przestrzeni fizycznej i prawnej.

Określając fizyczny przebieg granic nieruchomości, najczęściej ograniczamy się do ustalenia położenia punktów i wyznaczenia linii granicznych w dwuwymiarowym układzie. Zapominamy przy tym, że nieruchomość jako część powierzchni ziemskiej jest tworem przestrzennym, a prawo własności rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. O ile granice nieruchomości w układzie opisującym bezpośrednio fizyczny kształt samej powierzchni Ziemi można jednoznacznie określić (stosując odpowiednie w tym celu techniki pomiarowe i wymagane procedury administracyjne), o tyle jednoznaczne ustalenie granic przestrzennych nie jest możliwe. Definiując pojęcie przestrzennych granic nieruchomości (własności), ustawodawca jako kryterium decydujące o ich zasięgu przyjął społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, przez co wskazał, że właściciel z wyłączeniem innych osób może jedynie w tym obszarze i zakresie korzystać ze swego prawa.

• PRAWO DO WÓD PODZIEMNYCH

Przyjęcie tak niedookreślonej klauzuli generalnej jako kryterium decydującego o zasięgu przestrzennych granic własności powoduje, że właściciel gruntu może korzystać z przysługujących mu uprawnień w stosunku do przestrzeni nad i pod jej powierzchnią jedynie w zakresie zwykłego korzystania z rzeczy. Wszystko zatem to, co znajduje się poza tym obszarem, nie jest częścią składową gruntu w rozumieniu art. 47 kc. Problem określenia przestrzennych granic nieruchomości w szczególności uwiadcznia się w przypadku potrzeby ustalenia praw właściciela nieruchomości do wód podziemnych czy kopalin. Ustawodawca nie rozstrzygnął jednoznacznie

tego problemu poprzez określenie, czy są one częścią składową nieruchomości czy też nie, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Przyznał jedynie właścicielowi nieruchomości prawo do zwykłego korzystania z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie, definiując jednocześnie, w jakim zakresie prawo to może być stosowane (art. 36 ustawy *Prawo wodne*), co oznacza, że w innych przypadkach prawo to właścicielowi nie przysługuje. Przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie świadczy o tym, że woda podziemna nie może być traktowana jako część składowa nieruchomości w fizycznym tego słowa rozumieniu, lecz jako prawo związane z jej własnością (art. 50 kc).

• PRAWO DO KOPALIN

O ile problem przestrzennych granic nieruchomości w przypadku wód podziemnych został dostatecznie jasno uregulowany, o tyle w przypadku kopalin ustawodawca poprzestał na zapisie w art. 7 ust. 1 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* odwołującym się wprost do art. 143 kc, określając, że złoża kopalin niestanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa. Zapis ten nie wnosi, niestety, nic nowego, odwołuje się bowiem do klauzuli generalnej związanej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu. W przeciwieństwie jednak do wód podziemnych uznać można, że kopalina może być częścią składową nieruchomości w fizycznym tego słowa rozumieniu, jeżeli usytuowana będzie w granicach przestrzennych nieruchomości wyznaczonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Poza tymi granicami nie jest już częścią składową nieruchomości, lecz stanowi własność Skarbu Państwa. Brak jednoznacznych zapisów ustawowych w tym zakresie powoduje, że pojawia się wiele wątpliwości, za pomocą jakich kryteriów i zasad ustalać, do jakiej głębokości sięgają granice przestrzenne nieruchomości w stosunku do kopalin znajdujących się pod jej powierzchnią. Odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu mogłoby oznaczać, że winniśmy posiłkować się m.in. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako źródła prawa miejscowego. Ustalenia te bowiem wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Biorąc zatem pod uwagę zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne-

go określającego możliwy i dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości oraz stosując wykładnię tego prawa łącznie z ustanowioną w art. 143 kc klauzulą generalną, możliwe jest ustalenie zasięgu przestrzennych granic własności i wskazanie tym samym na uprawnienia, które przysługują właścicielowi do korzystania z własnej nieruchomości w zakresie jemu dostępnym w granicach określonych przez prawo.

W przypadku konieczności określenia granic przestrzennych nad powierzchnią nieruchomości gruntowej należy mieć na uwadze – poza ograniczeniami wynikającymi z wykładni prawa, jaką jest klauzula generalna – ograniczenia ustawowe zapisane przede wszystkim w ustawie *Prawo lotnicze* określającej przestrzeń lotniczą oraz *Prawie budowlanym* czy ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

• OSTROŚŁUP WIELOKĄTNY ZACZEPIONY W ŚRODKU ZIEMI

Granice nieruchomości określają zatem w przestrzeni pewien obszar. Przyjąć można z uproszczeniem, że obszar ten wyznacza bryłę geometryczną ograniczoną pionowymi płaszczyznami przechodzącymi według jej granic na powierzchni Ziemi, która sięga do określonej wysokości nad i głębokości pod powierzchnię Ziemi wyznaczonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Gdyby jednak uwzględnić kształt Ziemi, to byłyby to obszar ograniczony płaszczyznami zbieżnymi w jej środku. Gdyby odrzucić jeszcze inne ograniczenia prawa własności określone w ustawach i wyznaczone przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, to w pewnym uproszczeniu można by przedstawić obszar, w którym właścicielowi przysługują prawa związane z jego własnością, jako ostrosłup wielokątny, którego wierzchołek zaczepiony jest w środku Ziemi, a jego podstawa usytuowana jest w nieskończoności. Nakładając na tak wyznaczony ostrosłup ograniczenia prawa własności (art. 140 kc), które przedstawione być mogą w postaci abstrakcyjnej powierzchni, uzyskamy bryłę geometryczną w postaci ściętego ostrosłupa, którego wewnątrz wyznacza tym samym obszar, w którym właściciel nieruchomości z wyłączeniem innych osób może korzystać z przysługujących mu uprawnień.

cdn.

DARIUSZ FELCENLOBEN
jest geodetą powiatowym w Kłodzku

REKLAMA

ZAPRASZAMY NA SZKOLENIA

**AUTOCAD
AUTODESK MAP 3D
CIVIL
WISEIMAGE
RASTER DESIGN
ADT, INVENTOR**

**Najlepsze
Autoryzowane
Centrum
Szkoleniowe
w EUROPIE**



Autoryzowany Sprzedawca oprogramowania dla Geodezji

**Autodesk MAP 3D
CIVIL 3D
AUTOCAD 2006 PL**

**REWELACYJNA
zamiana rastra na wektor
WISEIMAGE**



**Plotery i skanery
dla Geodetów
z niespodzianką**

43-100 TYCHY ul. Nowokościełna 30
Tel. (032) 2190219, Fax. 2190217
30-059 KRAKÓW Al. Mickiewicza 30
(biblioteka AGH) Tel/fax. (012) 6342716
email: cad_cons@cad-consult.com.pl

CAD Consult
www.cad-consult.com.pl