

Rozgraniczenie nieruchomości

MIECZYŚLAW SOBOL

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. Brak szerszego zainteresowania problematyką rozgraniczenia ze strony prawa (literatura i orzecznictwo sądowe) jest niepokojący, jeśli mieć na uwadze, iż w dobie przeobrażeń ustrojowych zwiększa się znacznie obrót nieruchomościami, zaś liczba spraw o rozgraniczenie wykazuje tendencję wzrostową. Zresztą widzieliśmy to już nieraz po II wojnie światowej. Im bardziej wzrasta wartość gruntów i poszanowanie własności prywatnej, tym bardziej wzrasta liczba spraw o rozgraniczenie.

Po uchynieniu dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości z 13.09.1946 r. obowiązuje od 1.07.1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, w którym cały rozdział 6 jest poświęcony rozgraniczeniu. Niewątpliwie na ustanowienie obecnie obowiązujących u nas przepisów miało wpływ prawo rzymskie, niemieckie, francuskie, austriackie oraz przepisy staropolskie. Na przykład według prawa o normalnym rozgraniczeniu dla Korony i Litwy sąd odtwarzał granice na podstawie dokumentów określających prawo własności obu sąsiadów oraz odszukanych na gruncie dawnych znaków granicznych. W razie braku dokumentów przeprowadzał dowód z przesłuchania stron i świadków pod przysięgą. Gdy tych dowodów nie było, a nie dało się stwierdzić dawności posiadania, sąd dzielił sporny obszar na 2 równe części i zasądzał każdej stronie część przyległą do jej gruntów.

W roku 1945 ustawodawca nawiązał do prawa niemieckiego i również można dopatrzeć się tu reminiscencji prawa polskiego z roku 1791. Oczywiście ma to też odbicie w *Prawie geodezyjnym i kartograficznym*.

Podstawowy przepis o rozgraniczeniu znajduje się w matce ustaw, tj. kodeksie cywilnym, którego art. 153 mówi: jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Trzeba również przypomnieć, że 5.08.1996 r. (MP Nr 50) ukazało się zarządzenie ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej

w sprawie rozgraniczenia nieruchomości, które szczegółowo określa rodzaje dokumentów stanowiących podstawę do rozgraniczenia, sposób wykonywania czynności ustalania przebiegu granic oraz wzór wykonania dokumentacji.

W dalszych rozwiązaniach chciałem się zająć rozgraniczeniami na wniosek stron.

Awięc od początku: kto jest stroną w rozgraniczeniu i kto jest uprawniony do złożenia wniosku o rozgraniczenie? Stroną w rozgraniczeniu w myśl art. 28 kpa jest każdy, czyjego interesu prawnego dotyczy postępowanie, a więc właściciel, współwłaściciel, wieczysty użytkownik, użytkownik, któremu przysługują ograniczone prawa rzeczowe, posiadacz samoistny, jeżeli przemawia za tym domniemanie co do zgodności posiadania ze stanem prawnym, oraz osoba, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, jednakże w zależności od tego, czy wynik postępowania rozgraniczeniowego obejmuje sferę ich interesów prawnych, a także ustaleniu przez sąd spadkobiercy wymienionych osób. Jeżeli wniosek został złożony przez jednego ze współwłaścicieli, należy wezwać pozostałych właścicieli. Jeżeli wniosek został złożony przez użytkownika, należy wezwać właściciela. Jeżeli w toku postępowania o rozgraniczenie nastąpi zmiana właściciela, to w postępowaniu musi wziąć udział nowy właściciel nieruchomości. Nie można także wykluczyć sytuacji, w których udział w sprawie również poprzedniego właściciela może być uzasadniony. Można odmówić wszczęcia postępowania, gdy granice prawne raz już zostały ustalone (można je tylko wznowić) oraz gdy wnioskodawca nie jest stroną.

Na podstawie treści art. 153 kc oraz ukształtowanego orzecznictwa sądowego w odniesieniu do kryteriów rozgraniczenia można wyprowadzić następujące uogólnienia:

- jeżeli możliwe jest rozgraniczenie na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne jest dokonywanie rozgraniczenia w oparciu o kryterium spokojnego posiadania oraz o kryterium wszystkich okoliczności sprawy;
- w sytuacji gdy upada możliwość rozgraniczenia na podstawie stanu prawnego (którego nie można odtworzyć) w grę wchodzi kryterium ostatniego spokojnego posiadania;
- nie można pominąć kryterium spokojnego posiadania i dokonać rozgraniczenia z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, jeżeli stan posiadania jest możliwy do ustalenia;
- orzeczenie o rozgraniczeniu dokonane na podstawie stanu prawnego na charakter deklaracyjny (nie tworzy nowej granicy, a jedynie ją odtwarza);

■ orzeczenia o rozgraniczeniu dokonane na podstawie drugiego i trzeciego kryterium mają charakter konstytutywny (tworzą nowy stan prawny i wówczas są możliwe przeniesienia własności części gruntów w ramach przygranicznego pasa gruntu).

Ustalenie granic służy określonej celowi, jakim jest władztwo właściciela, a ściślej – zakres uprawnień właściciela, rozumiane w istocie jako wykonywanie prawa własności i do jakich granic ono sięga. Uzyskanie przez jednego z uczestników postępowania o rozgraniczeniu prawomocnego aktu własności ziemi wywiera wpływ na rozgraniczenie, jeżeli w jego wyniku uległ zmianie przedmiot prawa własności sąsiadujących działek (obszar, konfiguracja) i powstał nowy stan prawny granic (SN III CZP 92/74 z 4.05.1975 r.). Można też postawić sobie pytanie: czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości będących własnością osób fizycznych z nieruchomością stanowiącą drogę gminną, a należącą do Skarbu Państwa. Otóż tak – ponieważ ta sytuacja nie wyłącza drogi sądowej (uchwała SN z dnia 26.07.1990 r. III CZP 35/90).

Nie będę tu się zajmował zarządzeniem w sprawie rozgraniczania nieruchomości, gdyż jest ono jasne i zrozumiałe. Jednak należy przypomnieć, że w drugiej grupie dokumentów, na podstawie której ustalamy granice, jest wymieniona między innymi mapa katastralna, mapa ewidencyjna i mapa zasadnicza.

Prezentuję tu pogląd, że jest tylko jedna granica i geodeta winien okazać tylko jedną granicę, a nie jak często się zdarza, że jest pokazywana granica katastralna i ewidencyjna i w efekcie nie można wydać decyzji zatwierdzającej granicę.

Przed rozpoczęciem rozgraniczenia geodeta po uprzednim wezwaniu stron (7 dni przed terminem rozprawy rozgraniczeniowej) przystępuje do sprawdzenia obecności zainteresowanych stron i przyjmowania ewentualnych pełnomocnictw. Małżonków powinno się wzywać odrębnie. Uważam, iż w ww. zarządzeniu niesłusznie pominięto wznowienie granic i wzór protokołu dla niego. Wobec tego trzeba tu stosować stary wzór protokołu.

Przy wykonywaniu rozgraniczenia spotykamy się z następującymi wypadkami:

- po wskazaniu granicy strony zgodnie ją uznają;
- gdy są słabe dokumenty, to ustalenie odbywa się wg ostatniego spokojnego stanu posiadania;
- po wskazaniu granicy jedna strona uzna granicę, a druga wstrzyma się od oświadczenia, nie podpisze protokołu i wstrzyma się od sporu;
- obie strony wskażą inną zgodną granicę nieznacznie przesuniętą w stosunku do dokumentów;
- jedna strona uzna granicę wskazaną, a druga jej nie uzna i wskaże inną granicę;
- obie strony wskażą inną granicę niż w dokumentach;
- jedna ze stron lub obie nie wyraża zgody na granicę;
- zawiadomiona jedna ze stron (prawidłowo) nie zjawia się w czasie rozgraniczania;
- jedna lub obie strony przesyłają usprawiedliwienie swej nieobecności.

W obecnym stanie prawnym istnieją trzy możliwości zakończenia pierwszej fazy postępowania, tzn. zawarcie ugody, wydanie decyzji o zatwierdzeniu granic lub decyzji o umorzeniu sprawy i przekazaniu sprawy do sądu.

Uгода zawarta przed geodetą nie jest ugodą administracyjną, o jakiej mowa w art. 114-122 kpa, nie wymaga zatwierdzenia przez organ administracji rządowej, ma charakter cywilny i moc ugody sądowej i stanowi ugodę materialno-prawną unormowaną w art. 917-918 kc. Jednak by do niej doszły muszą być spełnione trzy warunki: musi istnieć przedmiot sporu, muszą być wzajemnie ustępstwa oraz ustalona w wyniku ugody granica. Uгода musi być podpisana przez wszystkich właścicieli lub współwłaścicieli, którzy również byli uczestnikami postępowania.

Uważam, że powinna nastąpić zmiana w ustawie *Prawo geodezyjne i kartograficzne* i po umorzeniu sprawy przez organ administracji państwowej odwołanie powinno być traktowane jako uchylenie się od skutków ugody i przesłane do sądu jak po decyzji, a nie jak obecnie, gdy strony mają prawo odwoływania się do wojewody i następnie do NSA, mimo ugody mającej moc ugody sądowej.

Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 45/95 z 11.05.1995 r. stwierdził, że w sprawie o rozgraniczenie art. 63 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Pań-

Odbiorniki GPS



MAGELLAN
WE BRING GPS DOWN TO EARTH™

ProMark X-CM

- ◆ ręczny jednoczęstliwościowy, 10 kanałowy odbiornik GPS
- ◆ dokładność $\pm(15\text{mm}+3\text{ppm})$
- ◆ możliwość współpracy z odbiornikami innych firm
- ◆ oprogramowanie w cenie odbiornika

DASSAULT
SERCEL NP
NAVIGATION POSITIONING

Seria SCORPIO 6000

- ◆ odbiorniki jedno- i dwuczęstliwościowe
- ◆ systemy do pomiarów w czasie rzeczywistym (zasięg do 40 km)
- ◆ dokładność $\pm(5\text{mm}+1\text{ppm})$
- ◆ łatwa rozbudowa systemu



T.P.I. sp. z o.o.

01-229 WARSZAWA, ul. Wojska 69
tel/fax: (0-22) 632 91 40
http://www.atm.com.pl/~tpi
GSM: 0 602 777746; 0 602 218504

Pełne szkolenie, sprzedaż ratalna.

Serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.

stwa nie stoi na przeszkodzie ustaleniu przebiegu granicy odmiennego od wynikającego z aktów własności ziemi, jeżeli w aktach tych nieruchomości zostały określone według danych z ewidencji gruntów, a granica między nimi przebiega przez budynki istniejące 4 listopada 1971 r.

Organ administracji państwowej może po rozgraniczeniu wydać 3 rodzaje rozstrzygnięć:

- decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego na podstawie art. 105 kpa;
 - decyzję administracyjną o rozgraniczeniu nieruchomości w oparciu o art. 33.1 *Prawo geodezyjne i kartograficzne*;
 - decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego i przekazaniu sprawy sądowi na podstawie art. 105 kpa w związku z art. 34 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.
- O decyzji o umorzeniu postępowania po zawarciu ugody wypowiedziałem już swoje zdanie. Zgodnie z art. 33.1 jeżeli właściciele nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło jednoznacznie na podstawie zebranych dowodów (stan prawny) lub zgodnego oświadczenia stron, wydaje się decyzję zatwierdzającą granicę. Może to nastąpić nawet, gdy jedna ze stron nie podpisała protokołu granicznego. Nowością *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* jest to, że zamiast odwołania strona może żądać w ciągu 14 dni przekazania sprawy sądowi. Pisma stron dotyczące niezgody i odwołania należy traktować jako to żądanie. Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 113/92 z 18.09.1992 r. stwierdza, że może nastąpić przekazanie sprawy o rozgraniczenie sądowi na podstawie art. 34.2 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* nawet bez uprzedniego umorzenia postępowania administracyjnego.



*jakość sprzętu geodezyjnego
poparta ponad 100-letnią tradycją
firm Kern, Leica, Wild*

Siedlik-Geograf Sp. z o.o.
przedstawiciel firmy Leica w Polsce

nowa jakość sprzedaży i usług

*oprogramowanie instrumentów
oraz instrukcje po polsku*

Siedlik-Geograf Sp. z o.o.
ul. Zielonogórska 14
71-084 Szczecin
tel./faks (0 91) 452 33 22
tel. kom. 0 601 712 915

Także NSA (SA Lu 1365/92) 26.03.1993 r. stwierdza, że przepis art. 33.1 wyłącza możliwość zaskarżenia takiej decyzji odwołaniem w toku postępowania administracyjnego oraz 23.02.1996 r. NSA (II SA Kr 133/96) stwierdza, że w stosunku do decyzji wydanej na podstawie art. 33 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* nie przysługuje skarga w toku instancji ani też skarga do NSA.

Jeżeli sąd stwierdzi, że 14-dniowy termin do wystąpienia z żądaniem przekazania mu sprawy został przekroczony, pociąga to z sobą odrzucenie wniosku ze względu na niedopuszczalność drogi sądowej (postanowienie Sądu Najwyższego III CKN 74/97 z 9.06.1997 r.).

Należy także przypomnieć, że orzeczenie o rozgraniczeniu nieruchomości, w którym oznaczono ich granice z utwaleniem na gruncie, podlega zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności i wykonaniu w drodze egzekucji prowadzonej przez komornika (uchwała SN III CZP z 18.09.1989 r.).

Decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego i przekazaniu sprawy do sądu może być wydana w 2 przypadkach:

- jeżeli nie dojdzie do zawarcia ugody przed geodetą;
 - gdy brak jest podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu w trybie art. 33.1 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.
- Zachodzi tu pytanie, czy organ jest związany ustaleniami geodety i jego opinią, czy może zwrócić akta geodecie do uzupełnienia (jak ma to miejsce w art. 33.2). Uważam, że istnieje możliwość zwrotu akt do uzupełnienia, a nawet przekazania innej osobie do wykonania czynności uzupełniających.

Kosztami postępowania w sprawie o rozgraniczenie są także wydatki poniesione przed przekazaniem sprawy sądowi przez organ administracji państwowej (uchwała z 8.07.1987 r. III CZP 37/87). Zgłoszenie tych kosztów sądowi na pewno doprowadzi do ich uwzględnienia. W razie żądania strony decyzja o rozgraniczeniu powinna rozstrzygać o kosztach.

Do otwarcia drogi sądowej muszą zaistnieć następujące przypadki:

1. po wydaniu decyzji żądanie przekazania sprawy sądowi;
2. po umorzeniu sprawy przekazanie sprawy sądowi;
3. strona uchyla się od skutków zawartej przed geodetą ugody albo też zarzuca bezwzględnej jej nieważność.

Ostatnio można spotkać się z przypadkami, gdy po przekazaniu sprawy sądowi wzywa on wnioskodawcę do złożenia zaliczki na prowadzenie sprawy, a wnioskodawca jej nie wpłaca, wówczas w jednym wypadku sędzia dalej prowadzi sprawę i ściąga należność przez komornika, zaś w drugim wypadku umarza postępowanie. Osobiście uważam ten drugi przypadek za niewłaściwy, gdyż sprawa granicy jest nie załatwiona.

Wnioskodawcą jest ta sama osoba w postępowaniu administracyjnym, co i sądowym. Gdy druga strona dowie się o umorzeniu, to już jest za późno na działanie, lub sąd twierdzi, że nie jest ona wnioskodawcą i nie może wpłacić zaliczki celem dalszego prowadzenia sprawy. W tym wypadku widzę tylko taką możliwość, aby druga strona wystąpiła o wznowienie granicy.

Wznowienia granic można dokonać, jeśli znaki graniczne zostały uprzednio ustalone i są dokumenty pozwalające na określenie ich położenia. Zatem muszą być spełnione 2 warunki:

■ znaki graniczne, a więc granice zostały wcześniej ustalone;
 ■ są dane geodezyjne pozwalające na wznowienie, czyli matematyczne określenie położenia znaków granicznych. O wznowieniu granic strony zawiadamia się, a nie wzywa. Uważam, że w zarządzeniu w sprawie rozgraniczenia nieruchomości niewłaściwie pominięto sprawę wznowienia granic, a przynajmniej powinien być opracowany wzór druku protokołu granicznego i składu operatu, bo druk obecnego protokołu granicznego jest niewłaściwy do wznowienia i wobec tego musimy korzystać ze starego wzoru, gdzie jest mowa o wznowieniu. Zresztą opracowany wzór protokołu jest za bardzo rozbudowany i nie został przychylnie przyjęty przez środowisko geodezyjne (kłania się tu prosty stary wzór).

Chciałem jeszcze w niniejszych rozważaniach zająć się sprawą ustalania granic przy wykonywaniu podziałów nieruchomości. Po rozpoczęciu obowiązywania *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* (1.01.1998 r.) ukazało się 17.02.1998 r. rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu. § 6 tego rozporządzenia mówi o przyjęciu granic dzielonej działki. Odnosi się tu wrażenie, że wprowadza się nowy sposób ustalania granic. W trakcie wykonywania podziału działki i tego ustalenia granic geodeci spotykają się z różnymi przypadkami, które komplikują sposób zakończenia sprawy, np.:

1. sąsiad ma z właścicielem działki stare zatargi i nie podpisał protokołu granicznego;

2. sąsiad nie ma zatargów, ale jest nieprzychylny właścicielowi i nie podpisze protokołu;
 3. mimo istniejącej granicy i nawet osadzonych graniczników sąsiad nie podpisuje protokołu.

Wypadki te nie przyspieszą zakończenia sprawy, a wprost ją opóźnią, co wobec nacisku na rozwój budownictwa jednorodzinne (przy dramatycznym spadku budownictwa wielorodzinne) jest moim zdaniem nie do przyjęcia. Także § 12 rozporządzenia może, a raczej na pewno utrudni działalność sądów powszechnych, a nawet w niektórych przypadkach ją storpeduje. Ludzie przygotowujący rozporządzenie nie wzięli pod uwagę sytuacji występujących w codziennym życiu. Na pewno nie pozbawione jest sensu to, że na terenach budowlanych dąży się do ustalania i oznaczania granic, ale dlaczego wszystkie koszty finansowe przerzuca się na inwestora, a szczególnie gdy ma „nieciekawego” sąsiada. A może trzeba było przyjąć za obowiązkowe wznowienie granic?

Myślę, że tych kilka moich uwag przyczyni się do dalszej dyskusji nad tym trudnym tematem.

Literatura:

1. Sobol M. *Rozgraniczenie nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 8-9/95
2. Mzyk E. *Podział i rozgraniczenie nieruchomości*
3. Kubik P. *Niektóre aspekty rozgraniczenia nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 1/92
4. Śmiałowska-Uberman Z. *Analiza postępowania prawnego i geodezyjnego w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości*, „Geodezja”, t. 1/95 Wyd. AGH
5. Kłaczyński E. *Rozgraniczenie nieruchomości*, GEODETA 5/97
6. *Uchwały, wyroki, postanowienia SN i NSA*



**GWARANCJA
2 LATA**

PENTAX

*Pośpiesz się!
bo promocja ci ucieknie*

ostatnie tygodnie wielkiej promocji

14 950 zł.
za PCS 215

- sprzedaż w leasingu
- serwis gwarancyjny i pogwarancyjny
- przy zakupie Total Stacji firmy **PENTAX** niwelator AL-180 dostaniesz gratis.



GEOPRYZMAT
wyłączny przedstawiciel firmy **PENTAX**

05-090 RASZYN, ul. Mieszka I-go 49
tel./fax (022) 720 28 44, tel. 0-601 34 71 34

Poszukujemy dealerów na terenie całego kraju.