



## Prawnik radzi

# Czyja miedza, czyli rozgraniczanie nieruchomości

MARIA JASIŃSKA

**Każdy chyba oglądał film o Kargulach i Pawlakach, gdzie przyczyną sporu była miedza. Niejeden pewnie czytelnik z opowiadań bądź też z autopsji pamięta różne ciekawostki dotyczące wyznaczenia granic. Sama słyszałam o właścicielu tak zawziętym, że postanowił obsadzić miedzę... granatami. Na nieszczęście zapomniał, gdzie je umieścić, i gdy miedza osiągnęła rozmiary dwóch pól – sprawą musiały zająć się oddziały saperskie.**

Spraw takich i podobnych było mnóstwo, dlatego każda inicjatywa zmierzająca do ugodowego rozstrzygnięcia sporów zasługuje na uznanie. Niewątpliwie taką inicjatywą jest zarządzenie z 5 sierpnia 1996 r. (M.P. 50 poz. 468) w sprawie rozgraniczenia nieruchomości wydane na podstawie art. 32 ust. 6 ustawy z dnia 17.05.1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz.U. nr 30 poz. 163 ze zm.) przez ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej. Zarządzenie to z jednej strony nakłada na geodetów obowiązki w postaci dokonywania rozgraniczenia gruntów, z drugiej zaś umożliwia regulację własności gruntów poza sądem.

Aby jednak działania geodety mogły być uznane za prawne, muszą zostać spełnione określone przesłanki *expressis verbis* wyrażone w omawianym zarządzeniu. Przede wszystkim zdefiniowane jest w nim pojęcie geodety. Zgodnie z nim jedynie osoba, która odpowiada warunkom określonym w art. 31 ust. 1 ustawy z 17.05.1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* może być podmiotem działań określonych w zarządzeniu.

Wiadomo, iż obrót nieruchomościami obwarowany jest szczególnymi przepisami.

Do najważniejszych należy wymóg zawarcia umowy kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jeśli wymóg ten nie zostanie spełniony, wówczas umowa jest nieważna i mamy do czynienia z nieformalnym obrotem ziemią. Sytuacja taka miała miejsce szczególnie na wsiach, gdzie dokonywano faktycznego scalenia gruntów bez umów notarialnych. Proceder ten był tak nagminny, że państwo zdecydowało się dokonać uwłaszczenia. Drugą zasadą dotyczącą obrotu nieruchomościami jest konieczność zakładania księgi wieczystej dla każdej nieruchomości. W księdze tej powinni być umieszczeni kolejni właściciele nieruchomości, obciążenia itp. Do danych zawartych w księdze wieczystej ustawodawca przywiązuje wyjątkową wagę wyznając rzymską zasadę „*кто pierwszy co до впису, ten pierwszy co до права*”, uznając tym samym, iż wszelkie zapisy dokonywane w księdze wieczystej są prawdziwe i dopiero specjalne postępowanie może je obalić. Podobne stanowisko przyjęte zostało w omawianym zarządzeniu. Zgodnie z treścią § 3 zarządzenia podstawę ustalenia przebiegu granic stanowią dokumenty stwierdzające stan prawny nieruchomości. Do podstawowych dokumentów zaliczane są:

- odpisy z ksiąg wieczystych lub odpisy dokumentów znajdujących się w zbiorze dokumentów,
- wypisy aktów notarialnych o przeniesieniu własności,
- prawomocne orzeczenia sądu i ugody sądowe dotyczące przeniesienia nieruchomości,
- ostateczne decyzje administracyjne przenoszące prawo własności lub dotyczące stwierdzenia nabycia nieruchomości,
- inne dokumenty odnoszące się do tytułu własności nieruchomości.

Drugą grupę dokumentów stanowią do-

kumenty określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości. Do nich należą:

- dokumenty geodezyjne zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic,
- mapy i plany obejmujące granice,
- kopie, wyrisy, wypisy lub odpisy dokumentów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli zawierają dane o ich rodzaju, dacie powstania i wykonawcy,
- inne dokumenty opisane w § 6.1 i 7.

Geodeta przystępując do ustalenia przebiegu granic wykonuje wiele czynności przygotowawczych. Najważniejszym z nich jest zgłoszenie pracy w ośrodku dokumentacji. Następnie przeprowadza analizę informacji zawartych w dokumentach uzyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz znajdujących się w księgach wieczystych. Bada dokumentację uzyskaną od stron. Kolejną czynnością geodety jest sporządzenie w razie potrzeby szkicu zawierającego informacje o przebiegu granic oraz określenie terminu rozpoczęcia czynności ustalenia przebiegu granic. Ostatnią czynnością w ramach prac przygotowawczych jest doręczenie stronom wezwania do stawienia się na gruncie.

Następnie geodeta przystępuje do ustalenia przebiegu granic na gruncie. Pierwszą czynnością, którą geodeta zobowiązany jest wykonać, jest sprawdzenie obecności i ustalenie tożsamości stron. Z tym wiąże się również sprawa udzielenia przez obie (lub kilka) strony pełnomocnictwa do wykonania pracy i sporządzenia ugody. Z punktu widzenia prawa udzielenie pełnomocnictwa jest bardzo ważne, bo jest to wyraz woli stron do tego, aby osoba trzecia wykonała określone czynności. Udzie-

lenie pełnomocnictwa należy rozpoznawać zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Ten natomiast stanowi, co jest pełnomocnictwem, a co nim nie jest. I tak zgodnie z art. 96 „umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe) albo na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo)”. Pełnomocnictwo możemy dzielić na ogólne, tj. umocowanie do czynności zwykłego zarządu, oraz pełnomocnictwo szczególne – do określonej czynności prawnej. Dla geodety ważne jest również to, iż pełnomocnictwo w tym wypadku powinno być udzielone na piśmie. Po-

za tym należy pamiętać, iż działanie bez pełnomocnictwa powoduje nieważność czynności, o ile sama czynność nie będzie potwierdzona przez mocodawcę. Aby zatem tego uniknąć, geodeta przed przystąpieniem do pracy powinien otrzymać wszelkie potrzebne pełnomocnictwa, aby potem nie narażać się na zarzuty nieważności umowy. Dla geodety ważne jest również sformułowanie zawarte w art. 108 kc, który reguluje sytuację, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony. Po dokonaniu tych czynności geodeta ma obowiązek przeprowadzenia wywiadu terenowego, podczas którego jest zobowiązany do odśledzenia znaków granicznych, określenia położenia przesuniętych, uszkodzonych lub zniszczonych znaków granicznych, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich położenia. Od tej chwili ma trzy różne możliwości zakończenia pracy.

Jeśli nie ma problemów, a dokumenty potwierdzone wywiadem terenowym mogą stanowić podstawę ustalenia granic – wówczas geodeta ogranicza swoje czynności do:

- wskazania stronom przebiegu granicy,
  - stabilizacji punktów granicznych,
  - sporządzenia protokołu granicznego,
  - wykonania pomiaru granic i trwałych elementów zagospodarowania terenu mających znaczenie dla określenia ich przebiegu.
- Jeśli nie ma sporu co do położenia granicy – ale na podstawie zebranych dowodów nie można wskazać przebiegu granicy – wówczas geodeta powinien przyjąć oświadczenia stron dotyczące przebiegu granicy. Po przyjęciu zgodnego oświadczenia stron geodeta może przystąpić do wykonania czynności określonych w § 12 pkt 2-4 niniejszego zarządzenia.
- Sytuacja powyższa, jak często wskazuje praktyka, jest założeniem czysto teoretycznym. Częściej bowiem mamy do czynienia z sytuacją opisaną na wstępie, gdzie kawałek ziemi jest przedmiotem wieloletnich sporów. Być może obecnie, gdy wszelkie spory sądowe są bardzo kosztowne, na popularności zyska i będzie wykorzystywane w praktyce niniejsze zarządzenie. Tym bardziej iż ustawodawca przewidział również sytuację konfliktową między stronami. Mówi o tym § 14 zarządzenia. Zgodnie z jego treścią „w razie sporu co do przebiegu granicy geodeta nakłania strony do zawarcia ugody. Podczas negocjacji geodeta przedstawia stronom wszystkie dowody i argumenty za proponowanym przebiegiem granicy, a także informuje, że dalsze postępowanie toczyć się może przed sądem”. Może się zdarzyć, iż argumenty przedstawione

przez geodetę trafią do stron i wówczas sporządzi on pojedyncze ugody, w których dokładnie opisze każdą sporną linię graniczną. Przy sporządzaniu ugody może pojawić się kolejny, bardzo ważny z punktu widzenia prawa problem. Zgodnie bowiem z treścią § 15 pkt 2 „Treść ugody nie może wykraczać poza przedmiot związany z rozgraniczeniem”. W praktyce oznacza to, iż przez zawarcie ugody nie może na sankcjonować nieformalnego obrotu ziemią czy też dokonywać podziału spadku. Niedopuszczalne jest zatem spisywanie ugody, w której np. dziadek usankcjonuje darowiznę na rzecz wnuka. O tych wszystkich niebezpieczeństwach geodeta musi pamiętać, w przeciwnym bowiem razie może dojść do nadużycia prawa.

Nie zawsze geodeta może się okazać na tyle dobrym negocjatorem, aby skłonić strony do ugody. Wówczas nie pozostaje mu nic innego, jak wykonać tymczasowe utrwalenie i pomiar granic, sporządzić protokół graniczny i opracować opinię dotyczącą przebiegu granic.

Obowiązkiem geodety jest z jednej strony wykonanie wszelkich czynności dokumentacyjnych, z drugiej zaś korzystanie z dokumentacji. Geodeta bowiem korzystając z dokumentacji istniejącej potwierdza prawdziwość i aktualność zawartych w niej danych bądź je koryguje. Wykonując zaś dokumentację daje podstawy do dalszych działań w zakresie danego gruntu. Co stanowi dokumentację rozgraniczenia nieruchomości, określa § 20 zarządzenia. Obejmuje ona wszelkie postanowienia, upoważnienia, protokoły itp. Natomiast dokumentami sporządzanymi przez geodetę są: protokół graniczny i ugoda. O formie i treści protokołu granicznego stanowi § 21 zarządzenia, natomiast o ugodzie § 22. Dodatkowymi dokumentami sporządzanymi przez geodetę są: szkic graniczny i opinia. O tym, co winien zawierać szkic graniczny, mówi § 23, natomiast w kwestii opinii wypowiada się § 24.

Do zarządzenia jako załączniki dołączone zostały wzory urzędowe wymaganych dokumentów. Ponieważ są one bardzo ważne, znalazły się w tym numerze GEODETY – wystarczy je skopiować!

Nie jestem geodetą i trudno jest mi ocenić, czy zadania określone zarządzeniem spełniają oczekiwania geodetów i stanowią gwarancję niezależności pracy. Mam jednak nadzieję, że każdy, kto stanie się kiedyś stroną przy rozgraniczeniu nieruchomości, będzie mógł odpowiedzieć na to pytanie twierdząco. ■

## Oddziały Geodezyjne

Centralnej i Wschodniej

Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych

03-741 Warszawa, ul. Targowa 74, pok. 420,  
tel. 18-35-41, faks 18-39-84

zamierzają zorganizować

## przetarg nieograniczony

na dostawę geodezyjnego sprzętu pomiarowego:

- tachimetrów elektronicznych typu total station,
- niwelatorów automatycznych.

Termin realizacji – 30 grudnia 1996 r.

Oferenci przystępujący do przetargu obowiązani są do wpłacenia gotówką bądź czekiem potwierdzonym wadium w wysokości 1500 złotych. Specyfikację warunków zamówienia (cena 300 zł + VAT) można odebrać w siedzibie zamawiającego, pok. 420.

Uprawniona do kontaktu z oferentami – Ewa Świniarska

Termin składania ofert upływa 22 listopada 1996 r. o godz. 15. Otwarcie ofert nastąpi 26 listopada 1996 r. o godz. 11 w Oddziale Geodezyjnym w Warszawie.

Oferety powinny być złożone w opieczetowanych kopertach oddzielnie dla tachimetrów i oddzielnie dla niwelatorów oraz zawierać pełną informację techniczno-cenową. Do przetargu zostaną dopuszczeni oferenci, którzy przygotowują ofertę zgodnie z regulaminem i specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz wpłacą wadium.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

---

Nr KERG<sup>1)</sup> .....

Województwo .....

Miasto (gmina) .....

Obręb (wieś) .....

Nr dz. ewid. ....

## PROTOKÓŁ GRANICZNY

Sporządził geodeta .....

Uprawnienia zawodowe nr.....

---

<sup>1)</sup> Należy podać numer księgi ewidencji robót geodezyjnych w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

1. W dniu ..... rozpoczęto (podjęto w nowo wyznaczonym terminie) czynności ustale-  
nia przebiegu granic pomiędzy nieruchomością będącą własnością .....

.....  
położoną w .....  
oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr .....  
dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) ....., a:  
1) nieruchomością będącą własnością .....

.....  
położoną w .....  
oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr .....  
dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) nr .....  
2) nieruchomością będącą własnością .....

.....  
położoną w .....  
oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr .....  
dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) nr .....  
3) nieruchomością będącą własnością .....

.....  
położoną w .....  
oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr .....  
dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) nr .....

2. Czynności ustalenia przebiegu prac wykonał geodeta .....  
..... działający na podstawie postanowienia wydanego przez .....  
w ..... z dnia ..... nr .....  
w sprawie wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego oraz upoważnienia z dnia .....  
nr ..... do przeprowadzenia czynności ustalenia przebiegu granic.

3. Wezwania doręczono dnia .....

4. Jako strony zainteresowane ustaleniem przebiegu granic stawili się:<sup>2)</sup> .....

---

<sup>1)</sup> Księga wieczysta

<sup>2)</sup> Podać imię, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania, oznaczenie dowodu tożsamości, tytuł prawny do nieruchomości (pełnomocnictwo).

5. Przyjęto następujące oświadczenia stron o udzieleniu pełnomocnictwa na rzecz:

1) .....

(podpis udzielającego pełnomocnictwa)

2) .....

(podpis udzielającego pełnomocnictwa)

6. Mimo wezwania nie stawili się:<sup>1)</sup>

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

7. Z powodu usprawiedliwionej nieobecności:

.....  
.....  
.....  
.....

..... wstrzymano czynności ustalenia granic.

8. Nowy termin podjęcia czynności ustalania granic wyznaczono na dzień .....,  
o czym strony obecne poinformowano.

9. Przesłanki do ustalenia przebiegu granic

9.1. Wykaz i ocena dokumentów stanowiących podstawę ustalenia przebiegu granic .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

9.2. Oświadczenia stron dotyczące przebiegu granic .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

9.3. Wyniki wywiadu terenowego .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

---

<sup>1)</sup> Podać imię, nazwisko, adres zamieszkania, tytuł prawny do nieruchomości.

## 10. SZKIC GRANICZNY

## 11. Opis przebiegu granicy

11.1. Przebieg granicy na odcinkach oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób .....  
.....  
ustalono na podstawie wznowionych znaków granicznych .....

11.2. Przebieg granicy na odcinkach oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób .....  
.....  
ustalono na podstawie zebranych dowodów .....

11.3. Przebieg granicy na odcinkach oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób .....  
.....  
z powodu braku/sprzeczności dowodów ustalono na podstawie zgodnego oświadczenia stron.

11.4. Przebieg granicy na odcinkach oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób .....  
.....  
z powodu braku/sprzeczności dowodów ustalono na podstawie zgodnego oświadczenia .....;  
druga strona .....  
oświadczenia nie składała i nie kwestionowała przebiegu granicy.

11.5. Przebieg granicy na odcinkach oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób .....  
.....  
nie został ustalony pomimo nakłaniania stron do zawarcia ugody:

a) granicę wskazaną przez .....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

b) granicę wskazaną przez .....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

c) granicę określoną według zebranych dowodów .....  
.....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób.....

d) granicę określoną według ostatniego spokojnego stanu posiadania/zgodnie ze stanem istniejącym  
na gruncie oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

11.6. Strony zawarły ugodę dla odcinków granic oznaczonych na szkicu granicznym w następujący sposób  
.....  
.....

12. Dla ustalonych bezspornie punktów granicznych wykonano w obecności stron stabilizację w następujący sposób .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

13. Strony zgodnie oświadczyły, że ustalone granice uznają za obowiązujące i nie zgłaszają zastrzeżeń do ich przebiegu.

14. Strony poinformowano o możliwości/konieczności przekazania sprawy sądowi.

15. Dodatkowe uwagi .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

16. W tekście protokołu granicznego dokonano następujących zmian i poprawek .....

.....

.....

.....

.....

17. Czynności ustalenia przebiegu granic zakończono w dniu .....

18. Niniejszy protokół graniczny, przed podpisaniem, został stronom odczytany.

Podpisy stron<sup>1)</sup>

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Podpis geodety

---

<sup>1)</sup> Strony podpisują każdą kartę protokołu oraz czytelnie stronę ostatnią.



---

Nr KERG<sup>1)</sup> .....

Województwo .....  
Miasto (gmina) .....  
Obręb (wieś) .....  
Nr dz. ewid. ....

## UGODA

Sporządził geodeta .....  
Upewnienia zawodowe nr .....

---

<sup>1)</sup> Należy podać numer księgi ewidencji robót geodezyjnych w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.

1. W dniu ..... w trakcie czynności ustalania przebiegu granic nieruchomości będącej własnością ..... , położonej w ..... , gmina ..... województwo ..... , oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr ..... , dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) nr ..... , oraz nieruchomości będącej własnością ..... , położonej w ..... , gmina ..... województwo ..... , oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr ..... , dla której prowadzona jest KW<sup>1)</sup> (zbiór dokumentów) nr ..... , przed geodetą ..... działającym na podstawie postanowienia wydanego przez ..... w ..... z dnia ..... nr ..... , w sprawie wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego oraz upoważnienia z dnia ..... nr ..... do przeprowadzenia czynności ustalania przebiegu granic, została zawarta ugoda likwidująca spór co do przebiegu granicy.

2. Ugodę zawarły strony:<sup>2)</sup>.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

<sup>1)</sup> Księga wieczysta

<sup>2)</sup> Podać imię, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania, oznaczenie dowodu tożsamości, tytuł prawny do nieruchomości.

### 3. SZKIC GRANICZNY

#### 4. Opis przedmiotu sporu

4.1. Przebieg granicy wskazany przez .....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

4.2. Przebieg granicy wskazany przez .....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

4.3. Przebieg granicy według dokumentów .....  
oznaczono na szkicu granicznym w następujący sposób .....

5. Strony czyniąc sobie wzajemnie ustępstwa polegające na .....  
ustaliły granicę w następujący sposób .....

6. Dla ustalonych punktów granicznych, w obecności stron, wykonano stabilizację w następujący sposób .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

7. Strony zgodnie oświadczyły, że uważają spór za wygasły. Ustalone granice uznają za obowiązujące i nie zgłaszają zastrzeżeń do ich przebiegu.

8. Strony poinformowano, że ugoda zawarta przed geodetą posiada moc ugody sądowej.

9. Dodatkowe uwagi .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

10. W tekście ugody dokonano następujących zmian i poprawek .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

11. Niniejsza ugoda, przed podpisaniem, została stronom odczytana.

Podpisy stron<sup>1)</sup>

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Podpis geodety

---

<sup>1)</sup> Strony podpisują każdą kartę ugody oraz czytelnie stronę ostatnią.