

Jakub M. Łukasiewicz

**ROZGRANICZENIE
I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI
– ZARYS PROBLEMATYKI**

Problematykę rozgraniczenia i podziału nieruchomości uważam za niezwykle frapującą badawczo. Nie chodzi nawet o zróżnicowaną i obszerną materię normatywną, lecz o wielopłaszczyznowość zawartych w niej zagadnień. Nie można bowiem zaprzeczyć, że wyznaczenie granic własności nieruchomości kumuluje w sobie aspekty z pogranicza prawa administracyjnego, gospodarczego i cywilnego, a w ramach tego ostatniego pojawiają się wątki własnościowe, faktyczne czy też wieczystoksięgowe. Potwierdzeniem tego jest praktyka stosowania prawa, gdzie zapewnienie właścicielowi nieruchomości odpowiedniej porady prawnej wymaga od radcy prawnego lub adwokata zręcznej umiejętności poruszania się na styku różnych gałęzi prawa¹.

Dodatkowym utrudnieniem jest fakt, że wśród tych, którzy przy rozgraniczaniu i podziale nieruchomości bezpośrednio uczestniczą, a mam tu na myśli środowisko wykwalifikowanych geodetów, brak jest jednoznacznej interpretacji przepisów prawa, a co za tym idzie – różnorodne jest ich stosowanie². W kontekście tych niedogodności zrodziła się intencja niniejszej publikacji, tj. uporządkowania pewnych zagadnień poprzez pogładową prezentację procedury rozgraniczenia i podziału nieruchomości oraz wznowienia znaków granicznych i ewidencyjnego ustalenia granic, a następnie określenia wzajemnych relacji wymienionych trybów. Zagadnieniem szczególnym okazać się ma próba oceny omawianych procedur oraz określenie na ich kanwie pojęcia granicy w polskim prawie.

¹ Już pobieżna lektura materiału normatywnego wymaga sięgnięcia do literatury fachowej z uwagi na zawilość, niejasność i nieprecyzyjność przepisów. Por. I. Bogucka, *Glosa do uchwały NSA z 11.12.06 r.*, *I OPS 5/06*, Lex nr 85962.

² Na podstawie konsultacji z kilkunastoma geodetami z całej Polski. W miejscu tym należą się szczególne podziękowania dla geodety Pana Janusza Sadzikowskiego.

1. Rozgraniczenie nieruchomości

Wstępnie należy określić, iż rozgraniczenie nieruchomości stanowi instytucję mającą na celu ustalenie i odzwierciedlenie na gruncie przebiegu granicy pomiędzy sąsiadami³. Polski ustawodawca uregulował to postępowanie w ustawie z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne⁴ kompleksowo i dwuetapowo. Pierwszym i obligatoryjnym stadium jest postępowanie administracyjne⁵, drugim zaś etapem prowadzonym w zależności od wyników postępowania administracyjnego jest postępowanie przed sądem⁶. Nadmienić należy, że w pojedynczych przypadkach rozgraniczenie nieruchomości należeć może do kognicji sądu bez konieczności wszczynania uprzednio postępowania administracyjnego – a to wtedy, gdy ze względu na przedmiot prowadzonej przez sąd sprawy z zakresu własności, niejako „przy okazji”, niezbędną przesłanką do wydania orzeczenia konieczne jest uprzednie rozstrzygnięcie o granicy nieruchomości będącej przedmiotem postępowania (np. w przypadku sprawy z powództwa negatoryjnego)⁷.

³ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009, s. 11. W myśl art. 29 p.g.i.k. (ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne z 17 maja 1989 r.): 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. Co do terminu rozgraniczenia por. E. Mzyk, *Podział i rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa–Zielona Góra 1997; S. Breyer, *Mienie. Przepisy ogólne dotyczące własności. Treść i wykonywanie własności*, Warszawa–Katowice 1965, s. 54; S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 814; Z. Śmiałowska-Uberman, *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Katowice 2003, s. 466, a także postanowienie SN z 10 września 1997 r., II CKN 309/97, OSNC 1998/2/30; orzeczenie SN z 11 maja 2000 r., I CKN 723/98, cyt za: W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2001, s. 194.

⁴ Dz.U. z 2005 r., nr 240, poz. 2027 ze zm. Ponadto, wspomnieć należy o rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości (Dz.U. nr 45, poz. 453) (dalej: rozp. rozgr.). W prawie administracyjnym istnieją też inne regulacje, które prowadzą do określenia granic. Są to: ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603) czy też ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2003 r., nr 178, poz. 1749).

⁵ Postępowanie administracyjne jest tu jednoinstancyjne. Nie ma możliwości odwołania od decyzji rozgraniczeniowej. W przypadku postępowania rozgraniczeniowego tylko sąd jest władny rozpatrzyć sprawę w inny sposób. O. Jasińska-Cieślińska, *Rozgraniczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym*, „Studia Lubelskie” 2010, t. VI, s. 151, 163.

⁶ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 13.

⁷ *Ibidem*, s. 43. Zgodnie z treścią art. 36 p.g.i.k. sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej

Rozgraniczenie nieruchomości, czyli ustalenie przebiegu jej granic, następuje wtedy, gdy nie zostały one wcześniej ustalone, chociażby były niesporne, albo zostały wprawdzie ustalone, ale stały się sporne⁸. Warto dodać, że ustalenie granic geodezyjnych nie reguluje prawa własności do nieruchomości (gdyż temu służą regulacje prawa cywilnego), a jedynie wyznacza przebieg granic geodezyjnych⁹. Innymi słowy, ewidencja gruntów i budynków nie rozstrzyga o tytule własności, gdyż tu decydujące znaczenie ma treść księgi wieczystej lub aktu poświadczającego własność, niemniej jednak ewidencja określa granice prawa własności i w tym sensie ma znaczenie prawne. Wracając jednak do meritum, należy wskazać, że w przypadku, gdy brak jest materiałów umożliwiających wznowienie lub gdy granice nie zostały wcześniej ustalone, wówczas należy przeprowadzić tzw. **rozgraniczenie nieruchomości**¹⁰. Główną zaletą tego trybu jest to, że po zatwierdzeniu granic **decyzją administracyjną** granice działki (nieruchomości) stają się granicami prawnymi, a wyznaczone punkty graniczne, np. poprzez kamienie graniczne, są pod ochroną prawną¹¹. Sporą wadą przy

sprawy. W tym wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości. W myśl art. 37 p.g.i.k.: 1. Wykonanie orzeczeń sądowych o rozgraniczeniu nieruchomości odbywa się z udziałem geodety. 2. Prawomocne orzeczenia i ostateczne decyzje ustalające przebieg granic nieruchomości sąd lub organ rozstrzygający przesyła z urzędu w terminie 30 dni do sądów rejonowych właściwych do prowadzenia ksiąg wieczystych i do właściwych starostów w celu ujawnienia ich w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków. Por. także art. 23 p.g.i.k. oraz orzeczenie SN z 13 października 1964 r., III CR 108/64, OSNP 1965, nr 7, poz. 33, LexisNexis 2469985.

⁸ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 22.

⁹ <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm>, http://www.cig.kartuzy.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16:ustalenie-stanu-prawnego-a-rozgraniczenie-nieruchomosci-&catid=11:problemy-ewidencja&Itemid=14 (6.06.2015). Warto także w tym miejscu zacytować treść art. 153 k.c., zgodnie z którym 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Przepis art. 152 k.c. obciąża współwłaścicieli do „współdziałania” przy rozgraniczeniu. Zainicjowanie postępowania rozgraniczeniowego przed organem administracji nie jest współdziałaniem w rozumieniu art. 152 k.c., jest to już bowiem uczestnictwo w toku postępowania administracyjnego. Pojęcie „rozgraniczenie” użyte w art. 152 k.c. oznacza jedynie wytyczenie na powierzchni nieruchomości linii granicznej, której przebieg nie stanowi kwestii spornej. Należy jednak przy tym zastrzec, że takie ustalenie nie wywołuje skutków prawnych, dlatego też na gruncie art. 152 k.c. należy rozumieć współdziałanie przez utrzymywanie stałych znaków granicznych. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 45.

¹⁰ Warto przy tym pamiętać, że „nieruchomość” może składać się nawet z kilku działek, ale muszą one być ujawnione w jednej księdze wieczystej.

¹¹ Między innymi granice ustalone jedynie ewidencyjnie nie mogą stanowić podstawy wznowienia.

tym rodzaju postępowania jest długi, gdyż trwający nawet kilka miesięcy, tryb postępowania.

Rozgraniczenie wszczyna wójt, burmistrz lub prezydent i to on wyznacza geodetę, który ma dokonać rozgraniczenia w tzw. **postanowieniu o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego**. Różne są opinie, kto ma zlecić i zapłacić geodecie za rozgraniczenie¹², tj. czy ma to być np. burmistrz, czy też osoba zamierzająca swą nieruchomością rozgraniczyć, ale w przeważającej praktyce jest tak, że zainteresowany wypełnia **wniosek o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego**, wskazując w nim jedynie geodetę, który ma to rozgraniczenie wykonać, a następnie wójt, burmistrz lub prezydent rzeczywiście upoważnia go do tego w **postanowieniu o wszczęciu rozgraniczenia**¹³. Sprawy finansowe są regulowane pomiędzy gminą a geodetą, gdyż to wójt, burmistrz lub prezydent zleca geodecie czynności rozgraniczenia¹⁴. Odrębną kwestią jest ewentualny zwrot kosztów wyłożonych przez gminę od stron postępowania. Mogą być one ściągnięte w trybie administracyjnego postępowania egzekucyjnego¹⁵. Należy bowiem podkreślić, że ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne nie zawiera żadnych rozstrzygnięć w zakresie kosztów postępowania rozgraniczeniowego. W związku z tym stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące kosztów postępowania. O kosztach tych rozstrzyga organ prowadzący postępowanie na jego końcu, gdyż dopiero wtedy możliwe jest sprecyzowanie wysokości kosztów, jakie w toku postępowania zostały poniesione¹⁶. W kontekście tym znaczenie ma orzeczenie NSA z 11 grudnia 2006 r., który podjął w składzie siedmiu sędziów uchwałę, wskazując, że organ administracji publicznej, orzekając o kosztach postępowania rozgraniczeniowego na podstawie art. 262 § 1 pkt 2 k.p.a., może obciążyć kosztami rozgraniczenia strony będące właścicielami sąsiadujących nieruchomości, a nie tylko stronę, która żądała wszczęcia postępowania¹⁷. Stanowisko to może jednak wydawać się dyskusyjne w świetle obowiązującego prawa i wymaga jednoznacznej interwencji ustawodawcy.

¹² Konsultacja z geodetą J. Sadzikowskim.

¹³ Rozgraniczenie dokonywane jest przez geodetę mającego uprawnienia zawodowe w zakresie rozgraniczania i podziałów nieruchomości oraz sporządzania dokumentacji dla celów prawnych. Uprawnienia te nadaje Główny Geodeta Kraju na podstawie pozytywnie zdanego egzaminu. Geodeta taki ponadto powinien prowadzić działalność gospodarczą, w ramach której dokonuje czynności technicznych polegających na wykonaniu prac geodezyjnych. Por. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 81.

¹⁴ *Ibidem*, s. 143.

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ Por. stanowisko NSA w wyroku z 6 grudnia 2000 r., II SA/Gd 2016/98, „Palestra” 2001, nr 7–8, poz. 206, cyt. za: M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 141.

¹⁷ Uchwała NSA z 11 grudnia 2006 r., I OPS 5/06, ONSAiWSA 2007, nr 2 poz. 26, cyt. za: M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 141.

Przechodząc do omówienia procedury rozgraniczenia, wskazać należy na kilka etapów.

1. Wniosek zainteresowanych o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego¹⁸. Aby rozpocząć postępowanie, zainteresowani powinni posiadać aktualny wypis z ksiąg wieczystych na nieruchomości rozgraniczaną¹⁹. Czasem potrzebny jest też wypis z ewidencji gruntów, kopia mapy ewidencyjnej oraz sporządzony przez geodetę odpis z ksiąg wieczystych na nieruchomości sąsiednie²⁰. Wniosek wraz z podanymi załącznikami składa się do urzędu gminy lub urzędu miasta celem uzyskania postanowienia wszczynającego postępowanie rozgraniczające²¹. W postanowieniu tym następuje upoważnienie określonego geodety do przeprowadzenia czynności technicznych²².

2. Zgłoszenie do powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Po otrzymaniu upoważnienia geodeta zgłasza pracę geodezyjną w PODGiK, dzięki czemu uzyskuje z ośrodka niezbędne materiały do ustalenia granicy. W odpowiedzi na dokonane zgłoszenie geodeta otrzymuje wszelkie materiały i informacje znajdujące się w ośrodku i mogące stanowić podstawę ustalenia granicy. Następnie geodeta dokonuje analizy porównawczej tych dokumentów z dokumentacją znajdującą się w księgach wieczystych i zbiorach dokumentów²³.

3. Czynności rozgraniczenia dokonywane przez geodetę – wywiad terenowy. Kolejnym etapem jest rzeczywiste ustalenie granic w terenie. Geodeta sprawdza obecność wszystkich wezwanych przez siebie osób, ustalając jednocześnie ich tożsamość (istnieje konieczność wezwania stron przez geodetę najpóźniej na siedem dni przed planowanymi czynnościami)²⁴. Geodeta przyjmuje

¹⁸ Postępowanie rozgraniczeniowe może zostać wszczęte na wniosek lub w przypadkach wskazanych w ustawie z urzędu. Por. art. 30 ust. 2 ustawy.

¹⁹ Por. § 3 i 4 rozp. rozgr.

²⁰ D. Felcenloben, *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2013, s. 360 i n.; <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

²¹ Por. art. 30 ust. 4 p.g.i.k. W treści postanowienia organ obowiązany jest podać pouczenie, iż (w myśl art. 30 ust. 4 p.g.i.k.) nie przysługuje zażalenie. Zaskarżenie możliwe jest dopiero po wydaniu decyzji o rozgraniczeniu w trybie odwołania przez postawienie w nim zarzutu nie tylko decyzji, ale także postanowieniu. A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Bydgoszcz–Kraków 2009, s. 32.

²² Warto nadmienić, że przepisy prawa nie regulują, w jakiej formie nastąpić ma upoważnienie geodety oraz czy upoważnienie może nastąpić na wniosek. Upoważnienie powinno jednak nastąpić w formie pisemnej i stąd czyni się to w postanowieniu, choć nie ma przeszkód, aby uczynić to w osobnym dokumencie. Nie można dokonać upoważnienia na rzecz firmy geodezyjnej, lecz należy wskazać konkretnego geodetę. Wynika to pośrednio z treści art. 31, 42 i 44 p.i.g.k. A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *op. cit.*, s. 32, M. Dudzińska, *Podziały, rozgraniczenia, o scalenia nieruchomości*, Zielona Góra 2000, s. 125.

²³ A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *op. cit.*, s. 33.

²⁴ Por. art. 32 ust 1 p.g.i.k. D. Felcenloben, *Granice nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 357 i n.

także pełnomocnictwa udzielone przez strony bądź też wpisuje do protokołu ustne oświadczenia stron o ustanowieniu pełnomocnika.

4. **Sporządzenie i podpisanie protokołu.** Na podstawie zebranych dowodów geodeta wskazuje stronom przebieg granicy, dokonuje jej pomiaru oraz stabilizuje punkty graniczne²⁵, po czym odzwierciedla granicę w protokole granicznym. Pod protokołem podpisują się strony i geodeta²⁶. Jeżeli chodzi o sposób rozgraniczenia, zostanie on omówiony w dalszej części artykułu.

5. **Kontrola.** Można wskazać, iż kontrola protokołu granicznego następuje w urzędzie gminy lub urzędzie miasta i odnosi się do tego, czy granice zostały prawidłowo ustalone. Następnie przeprowadzana jest kontrola dokumentacji technicznej geodety, tzw. operatu technicznego, w PODGiK pod względem przepisów prawnych, do których geodeta powinien się stosować w postępowaniu²⁷.

6. **Decyzja.** Wydanie decyzji administracyjnej zatwierdzającej rozgraniczenie przez wójta, burmistrza lub prezydenta. Czas trwania rozgraniczenia trwa w praktyce około czterech miesięcy²⁸.

Rozgraniczenie dokonane przez geodetę, wskazane w pkt 4, może w zasadzie przebiegać na kilka sposobów²⁹. Podkreśla się przy tym, że są to tzw. kryteria rozgraniczenia i kolejność ich stosowania nie jest w żaden sposób przypadkowa. Poniżej zaprezentowane zostaną więc kryteria według takiej sekwencji, jaka jest wiążąca. Podkreśla się wręcz istnienie tzw. zasady wzajemnego wykluczania się kryteriów rozgraniczenia³⁰.

1. **Ustalenie linii granicznej na podstawie dowodów.** Jeśli geodeta posiada z PODGiK materiały geodezyjno-kartograficzne pozwalające mu na jednoznacznie ustalenie punktów lub linii granicznych (współrzędne, szkice itd.), wówczas niezależnie od tego, jaki jest obecny stan użytkowania oraz co myślą o przebiegu granicy strony postępowania, geodeta będzie musiał wskazać granice według tych materiałów. Ten tryb wskazania ma pierwszeństwo.

2. **Ustalenie linii granicznej na podstawie zgodnych oświadczeń stron.** W przypadku braku wskazanych powyżej dowodów albo istniejących w doku-

²⁵ Na przykład granicznymi, rurkami metalowymi, trzpieniami, nitkami w zależności od rodzaju podłoża.

²⁶ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 85; <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

²⁷ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 85, 103; <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

²⁸ Na podstawie informacji od geodety J. Sadzikowskiego.

²⁹ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 85; <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm>, http://www.cig.kartuzy.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16:ustalenie-stanu-prawnego-a-rozgraniczenie-nieruchomoci-&catid=11:problemy-ewidencja&Itemid=14 (6.06.2015).

³⁰ O. Jasińska-Cieślińska, *op. cit.*, s. 157.

mentacji sprzeczności, których geodeta nie jest w stanie jednoznacznie rozstrzygnąć, możliwe jest rozgraniczenie przez tzw. zgodne oświadczenie stron. Polega ono na tym, że sami zainteresowani – uczestnicy postępowania – wskazują, gdzie ma przebiegać linia graniczna pomiędzy nieruchomościami. Warunkiem zastosowania takiego kryterium jest obecność przy podpisywaniu protokołu wszystkich właścicieli/współwłaścicieli danej linii granicznej³¹.

3. Ustalenie linii granicznej przez jedną stronę postępowania, o ile druga nie wnosi zastrzeżeń. Jeżeli w dniu spisywania protokołu granicznego nie stawiał się któryś z właścicieli/współwłaścicieli, wówczas zachodzi brak możliwości zgodnego oświadczenia, o którym mowa powyżej, i geodeta przechodzi do kolejnego etapu, czyli „wskazania granicy przez jedną ze stron, o ile druga strona nie wnosi zastrzeżeń do takiego przebiegu”. W praktyce przyjmuje się, że jeżeli druga strona została prawidłowo wezwana, to jej brak na gruncie jest równoznaczny ze zgodą i brakiem zastrzeżeń³². Warto przypomnieć, że wezwanie strony powinno nastąpić na siedem dni przed wyznaczeniem granic. Gdyby wskazany termin stronie nie odpowiadał, wówczas posiada ona możliwość (przy istnieniu ważnych przyczyn) do: 1) listownego powiadomienia geodety o przyczynie swojej nieobecności; w takim przypadku geodeta musi wstrzymać postępowanie i wyznaczyć nową datę dla uczestnika postępowania; 2) albo też może upoważnić pisemnie inną osobę, aby ją reprezentowała na gruncie w dniu rozgraniczenia³³. Oczywiście wskazać należy, że protokół graniczny nie kończy postępowania rozgraniczeniowego, lecz jest tylko pewnym etapem, w związku z czym strona, nawet jeżeli jej nie było na gruncie, posiada możliwość zaznajomienia się w późniejszym czasie z protokołem granicznym i gdy wskazanie granicy przez sąsiada nie będzie jej odpowiadało, wówczas możliwość odwołania się od decyzji rozgraniczeniowej³⁴.

4. Ustalenie linii granicznej na podstawie ugody granicznej³⁵. W sytuacji, kiedy geodeta nie jest w stanie wskazać granicy na podstawie dowodów, a na gruncie dojdzie do sporu granicznego pomiędzy uczestnikami (mają odmienne zdanie co do przebiegu linii granicznej), wówczas geodeta podejmuje próby nakłonienia uczestników do zawarcia ugody granicznej, która posiada moc ugody sądowej, zaś organ administracyjny wydaje decyzję o umorzeniu postępowania

³¹ A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *op. cit.*, s. 34 i n.; <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

³² A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *op. cit.*, s. 37. Wyrok NSA z 9 czerwca 1997 r., S.A./Ka 2492/95, ONSA 1998, nr 4, poz. 119.

³³ Por. D. Felcenloben, *Granice nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 356 i n.

³⁴ <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

³⁵ Jest to ugoda, którą należy wprawdzie postrzegać przez pryzmat cywilnoprawnej umowy zdefiniowanej w art. 917 k.c. z jednoczesnym zastrzeżeniem, że przepisy ustawy nadają jej skutki ugody sądowej. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 61.

nia³⁶. Celem takiej ugody są wzajemne ustępstwa pomiędzy uczestnikami postępowania.

5. Ustalenie linii granicznej na podstawie rozgraniczenia sądowego. W przypadku sporu granicznego, gdy ugoda graniczna nie została zawarta, sprawa trafia automatycznie do sądu (art. 105 k.p.a. w zw. z 34 ust. 2 p.g.i.k.). Podobnie jest, gdy nastąpi odwołanie się od **decyzji administracyjnej** (art. 33 ust. 3 p.g.i.k.)³⁷. Sąd zajmuje się jedynie granicami spornymi, pozostałe są zatwierdzone **decyzją**.

Reasumując, postępowanie rozgraniczeniowe może zakończyć się³⁸:

- merytoryczną decyzją zatwierdzającą granice,
- decyzją o umorzeniu postępowania, jeżeli strony zawarły ugodę sądową albo gdy postępowanie stało się z innych przyczyn bezprzedmiotowe,
- decyzją o umorzeniu postępowania i przekazaniu sprawy z urzędu do rozpatrzenia sądowi, jeżeli zaistniał spór co do przebiegu granic i równocześnie nie było podstaw do wydania decyzji merytorycznej w sprawie.

Odnosnie do ostatniego punktu należy poczynić pewne uwagi. W okresie obowiązywania dekretu z 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości ugruntowany był pogląd, że postępowanie administracyjne miało jedynie prowadzić do okazania stronom granic wynikających z dokumentacji będącej w posiadaniu organów administracji i ewentualnie nakłonić strony do złożenia zgodnych oświadczeń w przedmiocie przebiegu linii granicznej. Brak porozumienia stron dyskwalifikował możliwość zajęcia stanowiska w sprawie przez organ administracji. Rozgraniczenie nieruchomości mogło być zatem zakończone decyzją administracyjną wyłącznie wówczas, gdy między stronami nie było sporu w zakresie określonej w toku postępowania granicy. Wydając orzeczenie o rozgraniczeniu, organ administracji nie rozstrzygał więc o istocie sporu, a jedynie legalizował odnalezioną czy też wznowioną na podstawie danych geodezyjną granicę³⁹. Obecnie takie stanowisko wydaje się dyskusyjne, bowiem w przypadku, gdy geodeta ustalił przebieg granicy na podstawie wskazanych źródeł dowodowych, brak podpisu jednej ze stron w protokole czy też jakkolwiek wyrażony jej sprzeciw nie uzasadnia wydania decyzji o umorzeniu postępowania i przekazaniu sprawy do sądu. Skoro przebieg granicy został ustalony na podstawie materiałów dowodowych, to właściwy organ powinien wydać decyzję merytoryczną w sprawie.

³⁶ *Ibidem*, s. 101.

³⁷ D. Felcenloben, *Granice nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 262 i n.

³⁸ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 101. Ugoda spisana ma być zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do rozp. rozgr. W przeciwnym wypadku jest nieważna. Dodać należy, że o ile z wnioskiem o wszczęcie postępowania może wystąpić każdy, kto ma w tym interes prawny, to ugodę mogą sporządzić wyłącznie osoby posiadające prawo własności do rozgraniczanych nieruchomości. A. Banaszczuk-Bąk, J. Hernik, *op. cit.*, s. 41. W orzeczeniu SN z 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSNCP 1973, nr 2, poz. 48 Sąd Najwyższy stwierdził, że legitymacja czynna przysługuje każdemu ze współwłaścicieli i ugoda, w której nie brali udziału wszyscy współwłaściciele, jest nieważna.

³⁹ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 53, 55 i 130.

Stronie niezadowolonej z takiego ustalenia przysługuje natomiast prawo żądania skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego⁴⁰.

W związku z tym można postawić pytanie, kiedy organ administracyjny może wydać decyzję o umorzeniu postępowania wraz ze skierowaniem sprawy z urzędu do sądu. W literaturze wskazuje się, że nastąpić to może wyłącznie przy łącznym spełnieniu trzech przesłanek⁴¹:

- dokumenty, znaki i ślady graniczne zebrane przez geodetę nie są wystarczające do jednoznacznego ustalenia linii granicznej między rozgraniczonymi nieruchomościami, a zatem wtedy, gdy brak jest podstaw do wydania merytorycznej decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu granic na mocy art. 33 ust. 1 ustawy, przy czym dodatkowo
- strony nie złożyły zgodnych oświadczeń o przebiegu linii granicznej,
- geodeta nie zdołał nakłonić strony do zawarcia ugody.

Zgodnie z treścią art. 34 pkt 3 ustawy sąd dokonuje rozgraniczenia w postępowaniu nieprocesowym.

2. Wznowienie znaków granicznych

Od postępowania o rozgraniczenie nieruchomości należy odróżnić postępowanie o wznowienie granic czy też postępowanie o wznowienie znaków granicznych. Chodzi tu bowiem o przypadek, gdy granica pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami została już prawnie ustalona, a postępowanie dotyczyć ma jedynie odnalezienia na podstawie dowodów w postaci zachowanych znaków i śladów granicznych, a przede wszystkim dokumentów geodezyjnych, istniejącej i prawnie obowiązującej linii granicznej oraz jej utrwalenia na gruncie poprzez stosowne znaki graniczne⁴². Zgodnie z treścią art. 39 pkt 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego:

Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.

Jak wskazuje W. Czarnecki, przedmiotem rozgraniczenia są granice, zaś przedmiotem wytyczenia stałe znaki graniczne⁴³. Dla wznowienia konieczne jest udostępnienie przez PODGiK archiwów wszelkich prac geodezyjnych z poprzedniego rozgraniczenia, które umożliwiają geodecie odtworzenie granic

⁴⁰ Stanowisko przeciwne czyniłoby postępowanie prowadzone przez organ administracyjny bezprzedmiotowym. Por. *ibidem*, s. 131. Por. też art. 33 pkt 2 ustawy.

⁴¹ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 129.

⁴² *Ibidem*, s. 23.

⁴³ R. Czarnecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962, s. 18, cyt. za: M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 23.

wcześniej ustalonych przez innego geodetę (oraz potwierdzonych decyzją administracyjną czy też postanowieniem sądu)⁴⁴. Właściciel działki ma jedynie dostarczyć geodecie aktualny wypis z ksiąg wieczystych. Procedura wznowienia wygląda w sposób następujący:

1. Wniosek zainteresowanego do urzędu gminy (miasta)⁴⁵.
2. Zgłoszenie pracy geodezyjnej przez geodetę.
3. Wytyczenie, wznowienie lub odnalezienie punktów granicznych i spisanie protokołu granicznego ze wznowienia.
4. Kontrola dokumentacji technicznej geodety przez PODGiK.

Sama procedura wznawiania jest stosunkowo szybka w realizacji, gdyż przeciętnie trwa około jednego miesiąca⁴⁶.

Omawiana procedura to procedura wyłącznie techniczna, nie stanowi bowiem procedury postępowania administracyjnego⁴⁷ i w związku z tym nie kończy się decyzją⁴⁸. Jedynym dokumentem stanowiącym świadectwo przeprowadzenia omawianej procedury jest podpisany protokół wznowienia. Podpisy właścicieli sąsiednich nieruchomości na takim protokole stanowią dowód, iż w określonej dacie złożyli oświadczenia określonej treści, dokonano stabilizacji granic zgodnie z istniejącą dokumentacją, i w razie późniejszego sporu stanowią dowód pozwalający np. na ustalenie ostatecznego spokojnego stanu posiadania⁴⁹.

3. Ustalenie granic ewidencyjnych

Na wstępie należy zauważyć, że w literaturze przedmiotu istnieje spore zamieszanie dotyczące pojęcia granicy nieruchomości oraz granicy działki, gdyż ustawodawca w żadnym w zasadzie akcie prawnym nie sformułował definicji legalnej. W związku z tym brak jest jednolitego standardu. Granica nieruchomości⁵⁰:

⁴⁴ Przy wykorzystaniu <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm> (6.06.2015).

⁴⁵ Por. <http://muratorodom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/jak-sprawdzic-granica-dzialki>, 13_2_11078.html (6.06.2015).

⁴⁶ Na podstawie informacji od geodety J. Sazdikowskiego.

⁴⁷ Wznowienie znaków granicznych w trybie powyższego artykułu stanowi jedynie techniczną procedurę geodezyjną, która nie podlega kontroli sądowo-administracyjnej. Wyrok NSA w Warszawie z 19 lipca 2011 r., I OSK 206/11, Lex nr 1082690. D. Felcenloben, *Wznowienie znaków granicznych*, Piechowice 2012, <http://www.dwingik.duw.pl/sites/default/files/Felcenloben%20-%20wznowienie%20znaków%20granicznych.pdf> (6.06.2015).

⁴⁸ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 173.

⁴⁹ D. Felcenloben, *Wznowienie znaków...*, *op. cit.*

⁵⁰ R. Łuczyński, *Granice działek w postępowaniu podziału nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 2008, nr 5, s. 2.

- może być granicą działki ewidencyjnej (jeżeli nieruchomość składa się z jednej działki),
- może być zewnętrzną granicą przylegających do siebie działek (jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej stykających się ze sobą działek),
- czy też może być granicą poszczególnych działek ewidencyjnych (jeśli nieruchomość składa się z kilku niesąsiadujących ze sobą działek).

Jak jednak należy rozumieć pojęcie granicy? W literaturze i praktyce spotykane jest rozróżnienie na granice prawne oraz granice pozostałe. Te pierwsze rozumie się przy tym jako granice spełniające łącznie dwie przesłanki⁵¹:

1. Granica została zatwierdzona w postępowaniu administracyjnym lub sądowym (np. w wyniku rozgraniczenia nieruchomości)⁵².
2. Granica została jednoznacznie określona w dokumentacji geodezyjnej. Chodzi więc o to, że równocześnie ze spełnieniem pkt 1 sporządzono dla danego postępowania administracyjnego czy sądowego odpowiednią dokumentację geodezyjno-prawną przekazaną do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego. Warto wskazać, że po spełnieniu przesłanki pierwszej druga zostaje co do zasady zrealizowana, gdyż ujawnienie granic w bazie danych ewidencji gruntów i budynków w myśl § 36 rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. następuje na podstawie dokumentacji sporządzonej⁵³: 1) w postępowaniu rozgraniczeniowym; 2) w celu podziału nieruchomości; 3) w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów; 4) w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości 5) oraz dokumentacji sporządzonej na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego wykorzystanej następnie do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej. Ewidencyjne granice wskazuje się więc na podstawie dokumentacji prawnej.

Niestety, w praktyce występują nieruchomości, dla których nie przeprowadzono powyżej wskazanych procedur (por. pkt 1). Tymczasem na podstawie § 37

⁵¹ *Ibidem*. Również w zakresie samego znaczenia granicy prawnej brak jest zgody, proponowane są bowiem także inne próby wyjaśnienia granicy prawnej. Pojawiają się głosy, że do uznania granicy za granicę prawną konieczne jest spełnienie następujących warunków: 1) granica ewidencyjna została ustalona i oznakowana znakami granicznymi np. w trybie rozgraniczeniowym oraz 2) stan prawny nieruchomości pokrywa się i jest zgodny z ustaloną granicą. Szerzej http://www.cig.kartuzy.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16:ustalenie-stanu-prawnego-a-rozgraniczenie-nieruchomosci-&catid=11:problemy-ewidencja&Itemid=14 (6.06.2015).

⁵² Między innymi w postępowaniu rozgraniczenia lub podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów, wywłaszczenia gruntów oraz pozostałych prac geodezyjnych, których wyniki państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego następnie zostały wykorzystane w postępowaniach administracyjnych zakończonych ostatecznymi decyzjami administracyjnymi lub prawomocnymi orzeczeniami sądowymi. R. Malina, M. Kowalczyk, *Geodezja katastralna*, Katowice 2009, s. 84.

⁵³ <http://www.granicenieruchomosci.pl/2014/11/nie-kazda-granica-jest-warta-tylko-samo.html> (6.06.2015).

rozporządzenia możliwe jest także tzw. ewidencyjne ustalenie granic bez zachowania formalnej procedury zakończonej orzeczeniem lub decyzją administracyjną. Zgodnie z tą formą jeżeli brak jest dokumentacji wymienionej w § 36 rozporządzenia lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku geodezyjnych pomiarów terenowych lub geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic⁵⁴. Wynika z tego, że na gruncie obowiązującego prawa istnieje swego rodzaju dualizm ustalania przebiegu granic:

- możliwe jest bowiem ustalenie przebiegu granic nieruchomości według stanu prawnego (np. w postępowaniu rozgraniczeniowym zakończonym decyzją, ...) oraz
- jak wyżej wskazano, ustalenie przebiegu granic działek wyłącznie dla celów ewidencyjnych⁵⁵.

Wskazane rozróżnienie skłania do dwóch konstatacji. Po pierwsze, każda granica prawna jest granicą ewidencyjną, ale nie każda granica ewidencyjna jest granicą prawną⁵⁶. Po drugie, niejasna jest przy tym relacja tych dwóch trybów. Praktyka jednak podpowiada, że ewidencyjne ustalenie granic, w odróżnieniu od rozgraniczenia prawnego, jest procedurą zdecydowanie szybszą i mniej formalną. Przede wszystkim tryb ewidencyjny jest idealnym rozwiązaniem w sytuacjach, gdy właściciel ma problemy z ustaleniem właściciela działki sąsiedniej (nieuregulowany stan prawny). Ponadto, daje możliwość ustalenia granic z pominięciem organów administracyjnych wydających decyzję, nie ma bowiem żadnej decyzji zatwierdzającej przebieg granic. Co więcej, w przypadku braku zgody jednej ze stron przy rozgraniczeniu (i uprzednio braku jednoznacznie określającej granice dokumentacji) organ wydaje decyzję o umorzeniu postępowania i od razu kieruje sprawę do sądu⁵⁷. Tymczasem przy ustalaniu granic ewidencyjnych w przypadku braku zgody jednej ze stron geodeta samodzielnie wyznacza granicę. Oczywiście strona może skierować sprawę do sądu, niemniej jednak odbywa się to wyłącznie z jej własnej inicjatywy⁵⁸. Ogromną wadą omawianego trybu (ewidencyjnego) jest fakt, że ustalone w ten sposób granice nie są definitywne w tym sensie, że jeżeli przykładowo za jakiś czas sąsiad zażąda

⁵⁴ <http://www.granicenieruchomosci.pl/2014/11/nie-kazda-granica-jest-warta-tyle-samo.html> (6.06.2015).

⁵⁵ R. Łuczyński, *Technologiczne i prawne aspekty wznawiania oraz ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych*, „Acta Scientiarum Polonorum” 2009, nr 8(3), s. 25, 29 i 36.

⁵⁶ D. Felcenloben, *Granice nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 248.

⁵⁷ Natomiast w przypadku jednoznacznie brzmiącej dokumentacji wydaje decyzję merytorycznie rozstrzygającą sprawę, nawet jeśli strony są niezadowolone. W takim przypadku niezadowolona strona może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, co odbywa się z jej wyłączniej inicjatywy.

⁵⁸ Na podstawie konsultacji z geodetą J. Sadzikowskim.

rozgraniczenia prawnego nieruchomości, to geodeta ustalający punkty graniczne nie jest związany ustaleniami poprzednika, o ile w jego posiadaniu są dokumenty zaprzeczające ustalony dotychczas przebieg granic.

Warto nadmienić, że w literaturze przedmiotu pojawiają się głosy kwestionujące doktrynalny podział na tzw. granice prawne i nieprawne. Przede wszystkim podnosi się, że „granice działek ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów” są często przez piśmiennictwo traktowane jako „gorsze”, jako takie, które trzeba koniecznie przekształcić w tzw. granice prawne. Tymczasem przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. nie dyskryminują granic ze względu na pochodzenie i zdają się traktować je równorzędnie. Poza tym tzw. granice prawne mogą ulec dezaktualizacji. Jeżeli przykładowo doszło do zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, to nawet najbardziej prawna granica ulegnie „przeterminowaniu” i utraci całą przypisywaną jej moc. Gdyby więc nawet pojęcie tzw. granicy prawnej zostało zalegalizowane, to wiedza, że określona granica posiada status o ustalonym stanie prawnym, niczego nie ułatwia. Zawsze konieczna będzie weryfikacja u źródeł, czyli dokumentu z jej utworzenia⁵⁹. D. Felcenloben podkreśla, że granica jako element oznaczenia nieruchomości nie tworzy samodzielnie stanu prawnego, a jedynie określa jego zasięg. Ze względu na to, że zarówno granice „ewidencyjne”, jak i „prawne” są ujawniane w księdze wieczystej, a ponadto z uwagi na fakt, że granica nieruchomości jest jedna – jedno jest bowiem prawo własności, stąd też bez znaczenia jest mówienie o granicy prawnej lub nieprawnej. Ważne jest jedynie, aby samo pojęcie granicy rozumieć w ten sposób, że jest to formalny i stały element oznaczenia nieruchomości gruntowej, warunkujący możliwość jej fizycznego i prawnego wyodrębnienia, który może ulec zmianie jedynie w ramach zastrzeżonych prawem procedur administracyjnych⁶⁰. Do kwestii tej przyjdzie jeszcze powrócić we wnioskach artykułu.

4. Podział nieruchomości – zagadnienia wstępne

Wśród sposobów ustalania granic istnieje także tzw. przyjęcie granic w toku postępowania o podział nieruchomości. Podstawą prawną przeprowadzenia takiego postępowania jest ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Celem postępowania jest

⁵⁹ M. Zalewski, *Iluzja granicy prawnej*, „Przegląd Geodezyjny” 2009, nr 11, s. 18. Por. uwagi: R. Malina, M. Kowalczyk, *Odpowiedź na artykuł dyskusyjny P. Mirosława Zalewskiego pt. „Iluzja granicy prawnej” zamieszczony w nr 11/2009 Przeglądu Geodezyjnego*, „Przegląd Geodezyjny” 2010, nr 2, s. 16 i n.

⁶⁰ D. Felcenloben, *Granice nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 246.

wydzielenie większej liczby działek ewidencyjnych w granicach jednej nieruchomości (art. 92–100 u.g.n.)⁶¹. Jednym z kluczowych warunków podziału jest dostęp do drogi publicznej (co można także uzyskać poprzez ustanowienie odpowiednich służebności).

Zgodnie z regulacjami art. 92 i n. u.g.n. postępowanie o podział nieruchomości dokonywane jest w trybie administracyjnym uwiecznionym decyzją. Przedmiotem podziału mogą być zarówno nieruchomości rolne, leśne, jak i budowlane, przy czym w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych istotna jest wielkość wydzielanych działek.

1. W przypadku działek rolnych i leśnych, które wskutek podziału miałyby być większe niż 0,3 ha, nie stosuje się przepisów omawianej ustawy, w związku z czym nie jest wymagana decyzja administracyjna zatwierdzająca podział⁶². W takiej sytuacji wystarczy zlecenie stosownych pomiarów, a następnie złożenie dokumentacji w ewidencji gruntów⁶³.
2. W pozostałych przypadkach, a więc gdy działki uzyskane wskutek podziału miałyby być mniejsze niż 0,3 ha, wymagane jest uzyskanie decyzji administracyjnej i stosowanie trybu przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami – przy czym w myśl art. 93 ust. 2a u.g.n. wydzielenie działki rolnej lub leśnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha jest dopuszczalne wyłącznie w celu⁶⁴:
 - powiększenia działki sąsiedniej⁶⁵,
 - dokonania regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami⁶⁶,

⁶¹ Podział administracyjny zastrzeżony jest dla nieruchomości, które mają jednego właściciela. W przypadku współwłaścicieli wybór trybu: administracyjny bądź sądowy. W pierwszym przypadku dokonują podziału administracyjnego, a następnie przed notariuszem dokonują zniesienia współwłasności lub czy też sprzedaży nieruchomości powstałej wskutek podziału. Mogą też wystąpić do sądu o zniesienie współwłasności, dokonanie działu spadku czy choćby podziału majątku wspólnego – w przypadku małżeńskiej wspólności. Por. M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 287.

⁶² Por. art. 92 ust. 1 u.g.n. Wskazany przepis wprowadza jeszcze jeden wyjątek, kiedy podział nieruchomości rolnej lub leśnej wymaga przeprowadzenia podziału nieruchomości zgodnie z procedurą określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Chodzi bowiem o przypadek, gdy wskutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część nieruchomości rolnej lub leśnej (także większa niż 0,3 ha) zostaje przeznaczona na drogę publiczną. E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2011, s. 457.

⁶³ Wyznaczone w ten sposób granice to granice ewidencyjne.

⁶⁴ E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce...*, *op. cit.*, s. 463. Możliwy jest także przypadek, że właściciel nieruchomości rolnej o powierzchni np. 0,5 ha zechce z niej wydzielić działkę o powierzchni 0,4 ha. W wyniku takiego podziału powstanie działka o powierzchni 0,1 ha. Konieczne wówczas będzie przeprowadzenie procedury administracyjnej określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a ponadto mniejsza z wydzielonych działek musi być przeznaczona na jeden ze wskazanych celów. http://murator-dom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/jak-podzielic-grunty-rolne-na-male-dzialki-co-na-to-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami,132_94_50.html (6.06. 2015).

⁶⁵ Artykuł 93 ust 2a u.g.n.

⁶⁶ *Ibidem*.

- utworzenia na wydzielonej działce drogi wewnętrznej mającej zapewnić obsługę komunikacyjną innym działkom⁶⁷,
- w przypadkach wskazanych w art. 95 u.g.n.

Ograniczenia dotyczące podziału nieruchomości rolnych służą temu, by nie dopuścić do niekontrolowanego dzielenia gruntów rolnych i leśnych na małe działki z zamiarem przekształcenia ich w przyszłości na działki budowlane czy rekreacyjne⁶⁸. Innymi słowy, aby podzielić nieruchomość rolną na mniejsze działki, zwykle konieczne jest uprzednie jej „odrolnienie”. O tym, czy działka posiada status rolnej lub leśnej, decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku kataster nieruchomości⁶⁹. Na zakończenie tej części rozważań warto jeszcze podkreślić, że zgodnie z treścią art. 93 ust. 2a zd. 2 u.g.n. w przypadku zatwierdzenia przez organ administracji podziału działki rolnej lub leśnej mniejszej niż 0,3 ha (w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości albo w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami) wydana decyzja posiada charakter warunkowy. Warunek ten polega na tym, że w terminie sześciu miesięcy musi nastąpić przeniesienie własności wydzielonej działki zgodnie z celem podziału. Po upływie tego terminu wójt, burmistrz lub prezydent na podstawie art. 162 § 1 k.p.a. stwierdza wygaśnięcie wydanej decyzji podziałowej⁷⁰.

5. Procedura podziału nieruchomości

Przechodząc do zagadnienia procedury dokonania podziału nieruchomości, można wskazać na kilka jej etapów:

1. **Wstępne przygotowania.** Zainteresowany dokonuje ustaleń w zakresie własności (aktualny wypis z ksiąg wieczystych potwierdzający własność) oraz

⁶⁷ Artykuł 93 ust 3a u.g.n. W przeciwnym wypadku właściciel nie mógłby wydzielić dróg wewnętrznych mniejszych niż 0,3 ha. Por. E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce..., op. cit.*, s. 459.

⁶⁸ http://muratorodom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/jak-podzielic-grunty-rolne-na-male-dzialki-co-na-to-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami,132_9450.html (6.06.2015). Rozwiązanie takie nie wydaje się do końca zrozumiałe. Można postawić pytanie, dlaczego ustawodawca zakazał podziału nieruchomości na działki mniejsza niż 0,3, a nie np. 0,4 ha. Poza tym w świetle tej regulacji możliwe jest dokonanie podziału, w wyniku którego powstała działka posiada wprawdzie powierzchnię większą niż 0,3 ha, niemniej jednak o szerokości zaledwie kilku metrów. Por. E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce..., op. cit.*, s. 459.

⁶⁹ Por. art. 92 u.g.n.

⁷⁰ E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce..., op. cit.*, s. 463. Stąd działki wydzielone geodezyjnie w trybie wskazanym powyżej „istnieją tylko dla dokonania zbycia właścicielowi nieruchomości sąsiedniej, nie istnieją zaś dla ich zbycia innym podmiotom”. M. Wolanin, *Geodezyjny podział nieruchomości po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, cz. I – przedmiotowy zakres przepisów podziałowych*, „Nieruchomości” 2004, nr 4–5, s. 8.

ewentualnej możliwości dokonania podziału poprzez sprawdzenie warunków takiego podziału przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego lub w wydanej decyzji o warunkach zabudowy⁷¹. Konieczne jest także uzyskanie wypisu i wyrysu z katastru nieruchomości wraz z mapą katastralną, w oparciu o którą możliwe jest sporządzenie planu podziału.

2. **Sporządzenie wstępnego planu.** Kolejnym etapem jest sporządzenie wstępnego planu podziału, który zainteresowany może sporządzić zarówno sam, jak i może on zatrudnić w tym celu geodetę. Plan podziału nieruchomości gruntowej powinien zawierać⁷²:
 - granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - oznaczenie nieruchomości według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej lub innych dokumentów,
 - powierzchnię nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - naniesione w kolorze czerwonym granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu,
 - przedstawioną w formie graficznej w kolorze czerwonym lub w formie opisowej propozycję zapewnienia nowym działkom dostępu do drogi publicznej.
3. **Wniosek o podział.** Po spełnieniu powyższych kryteriów właściciel, współwłaściciele lub użytkownicy wieczysti (współużytkownicy wieczysti) nieruchomości powinni złożyć wniosek do wójta, burmistrza lub prezydenta. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty⁷³:
 - potwierdzające tytuł własności (księga wieczysta, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, akt notarialny),
 - wypis z ewidencji gruntów i budynków (kataster),
 - kopię decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
 - trzy odpisy projektu.

⁷¹ Ustawodawca przewidział w art. 93 ust. 1 u.g.n. dwa reżimy prawne dotyczące podziału nieruchomości: 1) dla nieruchomości położonych na obszarach, gdzie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego; 2) dla nieruchomości położonych na obszarach, gdzie brak takiego planu. W pierwszym przypadku podział nieruchomości jest dopuszczalny, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, w drugim przypadku zaś obowiązują szczególne zasady wskazane w art. 94 u.g.n. Ten ostatni przepis określa, że podział jest możliwy, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi (prawo ochrony środowiska, prawo wodne, prawo o ochronie zabytków itd.) albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nadmienić przy tym należy, że jeżeli gmina podjęła już uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, w ogóle nie może dojść do podziału i postępowanie w sprawie podziału zawiesza się do czasu uchwalenia planu. E. Mzyk [w:] *Ustawa o gospodarce..., op. cit.*, s. 462, 467.

⁷² <http://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/nieruchomosci/dom-dzialka/70282,2,Jak-podzielic-nieruchomosc-gruntowa.html>.

⁷³ *Ibidem*.

4. **Opinia.** Organ wydaje opinię w formie postanowienia, od którego przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie.
5. **Projekt.** Na zlecenie i koszt właściciela geodeta przygotowuje projekt podziału nieruchomości (tu konieczny już jest udział geodety)⁷⁴.
6. **Podwójna kontrola.** Kontrola dokumentacji technicznej geodety przez PODGiK i urząd gminy, czy postępowanie podziałowe zostało wykonane zgodnie z istniejącym prawem.
7. **Decyzja.** Wydanie **decyzji zatwierdzającej podział** przez urząd gminy lub miasta.

6. Podział nieruchomości – typologia

W kontekście powyższych treści warto zwrócić uwagę na typologię podziału nieruchomości. W literaturze wskazuje się trzy jego rodzaje⁷⁵:

- podział geodezyjny (ewidencyjny),
- podział prawny,
- podział wieczystoksięgowy.

Podział geodezyjny (ewidencyjny) to podział, w wyniku którego z jednej działki ewidencyjnej powstają przynajmniej dwie nowe działki⁷⁶. Sam podział wydzielenia w ramach jednej nieruchomości (składającej się dotychczas z jednej działki) większej liczby działek nie wywołuje zmian podmiotowych w zakresie prawa własności⁷⁷. Wskazane powyżej uwagi odnosiły się do tego rodzaju podziału.

Podział prawny nieruchomości to podział wywołujący zmiany w zakresie własności w stosunku do uprzednio wydzielonych w drodze postępowania podziałowego i odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działek ewidencyjnych. Przez podział prawny nieruchomości należy więc rozumieć dokonane w świetle Kodeksu cywilnego zmiany w zakresie prawa własności (np. poprzez sprzedaż, zasiedzenie części nieruchomości, sądowe zniesienie współ-

⁷⁴ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 151.

⁷⁵ J. Kopyra, *Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2008, s. 18 i n.

⁷⁶ *Ibidem*, s. 18. Co do pojęcia podziału geodezyjnego patrz także cytowane przez wskazanego autora pozycje: G. Bieniek [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 412; B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r.*, „Palestra” 1980, nr 11–12, s. 29; H. Cioch, *Podział nieruchomości miejskich położonych poza terenami budowlanymi*, „Nowe Prawo” 1976, nr 1, s. 226.

⁷⁷ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 290.

własności)⁷⁸ po uprzednim wydzieleniu działek gruntu i odrębnym oznaczeniu ich w katastrze nieruchomości⁷⁹. Innymi słowy, dokonanie podziału prawnego to nic innego jak przeniesienie fragmentu nieruchomości, który poprzedzony być powinien podziałem ewidencyjnym, tzn. wyodrębnieniem osobnych działek ewidencyjnych, czy to w toku postępowania podziałowego prowadzonego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami przez organy administracyjne lub sąd (omówiony w poprzednich fragmentach niniejszego artykułu), czy to w toku innego postępowania związanego ze zmianami zapisów w ewidencji gruntów i budynków, bądź też jeszcze innych czynności⁸⁰.

Podział wieczystoksięgowy polega na odłączeniu wydzielonych prawnie i/lub ewidencyjnie działek gruntu do nowych ksiąg wieczystych albo na przyłączeniu ich do ksiąg już istniejących⁸¹.

Wnioski

Szczegółowa ocena obecnie obowiązującego stanu prawnego dotycząca rozgraniczenia i podziału nieruchomości nie jest możliwa w niniejszej publikacji z uwagi na konieczność przeprowadzenia bardziej wnikliwych badań, szerszej konsultacji z osobami praktykującymi tę materię oraz ograniczenia wydawnicze odnoszące się do rozmiaru opracowania. Niemniej jednak kilka uwag można poczynić z zastrzeżeniem, iż są one głosem w dyskusji i wymagają szerszej debaty. Przede wszystkim należałoby się zastanowić w kontekście niniejszej publikacji, czy zasadne jest legalnej definicji granicy, a ponadto czy wprowadzony dualizm w zakresie ustalania granic na tzw. ustalenie ewidencyjne oraz w trybie rozgraniczenia jest zasadny.

Co do pierwszego problemu wydaje się z poczynionych uwag, że używane w doktrynie i praktyce pojęcie granicy prawnej może budzić poważne zastrzeżenia. Nie dość, że określenie „prawne” nasuwa skojarzenia odnoszące się do kryteriów pewności, co może być dalekie od rzeczywistego stanu prawnego, to dodatkowo zauważyć należy, że pojęcie granicy prawnej zwykle używane jest w kontekście granic zatwierdzonych decyzją lub orzeczeniem sądowym. Jak się do tego ma granica wpisana do księgi wieczystej czy też granica powstała w

⁷⁸ J. Kopyra, *op. cit.*, s.19, E. Drozd [w:] E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 78.

⁷⁹ Choć są od tego wyjątki. Przykładowo zasiedzenie następuje *ex lege*; tym samym podział prawny wyprzedza podział ewidencyjny, a ponadto orzeczenie sądu, w którym sąd dokonuje rozgraniczenia przy okazji orzeczenia o zasiedzeniu, ma charakter deklaratoryjny.

⁸⁰ M. Durzyńska, *Rozgraniczenie...*, *op. cit.*, s. 288.

⁸¹ J. Kopyra, *op. cit.*, s. 19.

wyniku podziału prawnego, nie jest do końca jasne. Dlatego też być może bardziej właściwe byłoby przyjęcie innej terminologii, np. granice ewidencyjne wzruszalne i niewzruszalne czy też granice ewidencyjne ostateczne i tymczasowe. Za takim rozróżnieniem powinna przemawiać także praktyka stosowania prawa, gdyż w środowisku geodetów istnieje zwyczaj mówienia o dwóch typach granic. Nie do końca poprawne jest jedynie przypisywanie jednemu z nich statusu tzw. granicy prawnej. Można więc sugerować rozważenie zastępczej terminologii, a nie podważanie samego podziału. Omawiana kwestia jest jednak wysoce dyskusyjna i stanowić może jedynie głos w dyskusji, a nie próbę zajęcia ostatecznego stanowiska.

Jeżeli chodzi o drugi problem, tj. sens istnienia dwóch typów ustalania granic, wydaje się, że kwestia ta wymaga bardziej wnikliwych badań i pogłębionej analizy. Trzeba jednak uwzględnić fakt, że w praktyce geodezyjnej ewidencyjne ustalenie granic funkcjonuje i jest stosowane jako szybsza i tańsza alternatywa dla rozgraniczenia prawnego. Wysoce ryzykowne byłoby więc twierdzenie, że istniejący w przepisach prawnych dualizm ustalania granic należałoby usunąć. Być może dobrym kierunkiem byłoby bardziej wyraźne określenie odrębności tych dwóch trybów oraz ich wzajemnych relacji. Być może dobrą praktyką byłoby przynajmniej wskazanie przez ustawodawcę, jakie rzeczywiście znaczenie mają ustalone granice ewidencyjne w prowadzonym następnie postępowaniu rozgraniczenia nieruchomości. Zagadnienie wydaje się o tyle kontrowersyjne, że w samym środowisku geodetów istnieją rozbieżności w interpretowaniu obecnie obowiązujących przepisów prawa. Sprawy dotyczące ustalenia granic, a więc zasięgu prawa własności, wydają się jednak na tyle ważne, że szeroka debata wśród specjalistów w tym zakresie jest nieunikniona. Niejasność przepisów wyklucza z tej dyskusji wielu specjalistów branży pokrewnych, których spojrzenie „z zewnątrz” mogłoby się okazać nieocenione.

Jedną z refleksji, która się nasuwa przy studiowaniu materii prawa geodezyjnego, jest rozproszenie przepisów w kilku rozporządzeniach do ustawy. Być może bardziej właściwym zabiegiem byłoby ujęcie całej problematyki w jeden spójny akt prawny. Brak wyraźnych rozstrzygnięć co do kosztów postępowania, sposobu umocowania geodety, pozycji strony w postępowaniu, sposobu postępowania w przypadku nieruchomości objętej małżeńską wspólnością łączną tylko niepotrzebnie obciąża judykaturę, prowadzi do rozbieżności w stosowaniu prawa, a w konsekwencji rodzi częstokroć uzasadnione obawy wśród zainteresowanych.

Bibliografia

- Banaszczuk-Bąk A., Hernik J., *Rozgraniczenie nieruchomości*, Bydgoszcz–Kraków 2009.
Barłowski B., *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r.*, „Palestra” 1980, nr 11–12.

- Bieniek G. [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005.
- Bogucka I., *Glosa do uchwały NSA z 11.12.06 r., I OPS 5/06*, Lex nr 85962.
- Breyer S., *Mienie. Przepisy ogólne dotyczące własności. Treść i wykonywanie własności*, Warszawa–Katowice 1965,
- Cioch H., *Podział nieruchomości miejskich położonych poza terenami budowlanymi*, „Nowe Prawo” 1976, nr 1.
- Czarnecki R., *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962.
- Drozd E. [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995.
- Dudzińska M., *Podziały, rozgraniczenia, o scalenia nieruchomości*, Zielona Góra 2000.
- Durzyńska M., *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009.
- Felcenloben D., *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2013.
- Felcenloben D., *Wznowienie znaków granicznych*, Piechowice 2012, <http://www.dwingik.duw.pl/sites/default/files/Felcenloben%20-%20wznowienie%20znaków%20granicznych.pdf>.
- Jasińska-Cieślińska O., *Rozgraniczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym*, „Studia Lubelskie” 2010, t. VI.
- Kopyra J., *Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2008.
- Łuczyński R., *Granice działek w postępowaniu podziału nieruchomości*, „Przegląd Geodezyjny” 2008, nr 5.
- Łuczyński R., *Technologiczne i prawne aspekty wznawiania oraz ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych*, „Acta Scientiarum Polonorum” 2009, nr 8(3).
- Malina R., Kowalczyk M., *Geodezja katastralna*, Katowice 2009.
- Malina R., Kowalczyk M., *Odpowiedź na artykuł dyskusyjny P. Mirosława Zalewskiego pt. „Iluzja granicy prawnej” zamieszczony w nr 11/2009 Przeglądu Geodezyjnego*, „Przegląd Geodezyjny” 2010, nr 2.
- Mzyk E. [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2011.
- Mzyk E., *Podział i rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa–Zielona Góra 1997.
- Rudnicki S., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999.
- Siedlecki W., Świeboda Z., *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2001.
- Śmiałowska-Uberman Z., *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Katowice 2003.
- Wolanin M., *Geodezyjny podział nieruchomości po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, cz. I – przedmiotowy zakres przepisów podziałowych*, „Nieruchomości” 2004, nr 4–5.
- Zalewski M., *Iluzja granicy prawnej*, „Przegląd Geodezyjny” 2009, nr 11.

Źródła internetowe

- http://www.cig.kartuzy.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16:ustalenie-stanu-prawnego-a-rozgraniczenie-nieruchomoci-&catid=11:problemy-ewidencja&Itemid=14.
- <http://www.mount.cad.pl/sadzik/geodezja/stresz/1.htm>.
- <http://www.dwingik.duw.pl/sites/default/files/Felcenloben%20-%20wznowienie%20znaków%20granicznych.pdf>.
- http://www.cig.kartuzy.com/index.php?option=com_content&view=article&id=16:ustalenie-stanu-prawnego-a-rozgraniczenie-nieruchomoci-&catid=11:problemy-ewidencja&Itemid=14.
- <http://www.granicnieruchomosci.pl/2014/11/nie-kazda-granica-jest-warta-tyle-samo.html>.

http://murator.com.pl/prawo/formalnosci-budowlane/jak-podzielic-grunty-rolne-na-male-dzialki-co-na-to-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami,132_9450.html.
<http://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/nieruchomosci/dom-dzialka/70282,2,Jak-podzielic-nieruchomosc-gruntowa.html>.

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest wyjaśnienie procedury rozgraniczenia i podziału nieruchomości oraz wznowienia granic i ewidencyjnego ustalenia granic, a także wskazania relacji pomiędzy tymi postępowaniami. Ponadto, w opracowaniu omówiono znaczenie występującego w doktrynie pojęcia granicy prawnej oraz dokonano oceny przydatności tego pojęcia.

Słowa kluczowe: rozgraniczenie nieruchomości, podział nieruchomości, granica nieruchomości.

DEMARCATIION AND DIVIDING UP OF LAND – OUTLINE OF ISSUES

Summary

The aim of this article is to explain the demarcation and dividing up of land in Polish civil law, and also the meaning of the property line. This publication shows not only previously presented concepts regarding the aforementioned matter, but also the author's private opinion.

Keywords: demarcation of land, dividing up of land, property line.