

Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania

Dariusz Felcenloben

Wydanie 2

Biblioteka Prawnika

plus
płyta CD
z wzorami

Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania

Dariusz Felcenloben

Wydanie 2



LexisNexis®

Warszawa 2013

Redaktor prowadzący: *Joanna Tchorek*
Opracowanie redakcyjne: *Joanna Ołówek*
Redakcja techniczna: *Agnieszka Dymkowska*
Projekt okładki i stron tytułowych: *Agnieszka Tchórznicka*

© Copyright by LexisNexis Polska Sp. z o.o. 2013

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część tej książki nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych – bez pisemnej zgody Autora i wydawcy.

ISBN 978-83-278-0058-9

LexisNexis Polska Sp. z o.o.

Ochota Office Park 1, Al. Jerozolimskie 181, 02-222 Warszawa,
tel. 22 572 95 00, faks 22 572 95 68

Infolinia: 22 572 99 99

Redakcja: tel. 22 572 83 26, 22 572 83 28, 22 572 83 11, faks 22 572 83 92
www.lexisnexis.pl, e-mail: biuro@lexisnexis.pl

Księgarnia Internetowa: dostępna ze strony www.lexisnexis.pl

ROZDZIAŁ III. Okres kształtowania się formalnych zasad ustalających przebieg procesów granicznych – od Statutu Warckiego do Sejmu Czteroletniego	73
1. Pierwsze próby formalnego definiowania procesu granicznego – okres od Statutu Warckiego do Statutu Piotrkowskiego	73
2. Proces graniczny ukształtowany w latach 1523–1791	75
2.1. Uwagi ogólne	75
2.2. Rodzaje procesów granicznych	76
2.3. Zasady inicjowania procesu granicznego	76
2.4. Formułowanie pozwu i zasady jego doręczenia	77
2.5. Zasady przyznawania prawa do powództwa w procesie granicznym	79
2.6. Proces podkomorski	81
2.7. Czynności geometry w czasie sądowej wizji granic na gruncie	91
2.8. Uгода graniczna	94
2.9. Sąd arbitrów	95
2.10. Koszty postępowania rozgraniczeniowego i sankcje za naruszenie granic	96
2.11. Zasady rozgraniczania gruntów kościelnych	97
2.12. Zasady rozgraniczania gruntów położonych na granicy województw	99
2.13. Zasady rozgraniczania gruntów leżących na granicy państwa	100
2.14. Zasady rozgraniczania dóbr królewskich – sądy komisarskie	107
3. Prawo graniczne na Litwie	109
 ROZDZIAŁ IV. Prawo graniczne uchwalone na Sejmie Czteroletnim w 1791 r.	116
1. Prawo o powszechnym rozgraniczeniu dla Litwy	116
2. Prawo o powszechnym rozgraniczeniu dla Korony	123
 ROZDZIAŁ V. Prawo o rozgraniczeniu dóbr w prowincjach koronnych	127
1. Zasady normalnego rozgraniczania gruntów uchwalone w 1818 r.	127
2. Rozgraniczenie gruntów w trybie bezspornym i polubownym	129
3. Proces graniczny	131
4. Postępowanie odwoławcze w sprawie granicznej przed sądem apelacyjnym	138
5. Postępowanie odwoławcze w sprawie granicznej przed Trybunałem Najwyższym	140
6. Tryb przymusowego rozgraniczenia normalnego	140
7. Sposoby oznaczania granic posiadłości ziemskich – o znakach granicznych	141
8. Koszty postępowania rozgraniczeniowego	142
9. Osoby uprawnione do wykonywania pomiaru granic – o geometrach	144
10. Archiwa graniczne	145
 ROZDZIAŁ VI. Zasady rozgraniczania nieruchomości w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim	147
1. Uwagi ogólne	147
2. Organizacja sądownictwa cywilnego w Księstwie Warszawskim	148
3. Zasady rozgraniczania nieruchomości według Kodeksu Napoleona	150
4. Organizacja sądownictwa cywilnego w Królestwie Polskim	155
5. Przebieg procesu granicznego według francuskiego prawa cywilnego	157
5.1. Skarga posesoryjna	157
5.2. Treść pozwu posesoryjnego i zasady jego składania	159
5.3. Wyroki „przedstanowcze i przygotowawcze” w sprawie posesoryjnej	165
5.4. Proces inkwizycyjny w postępowaniu posesoryjnym	166

5.5. Wyrok „stanowczy” w sprawie posesoryjnej	172
5.6. Proces zaoczny	176
5.7. Apelacja od wyroku	177
5.8. Kary za naruszenie cudzej nieruchomości	178
6. Zasady pomiaru i rozgraniczenia gruntów uwłaszczonych włościan	181
7. Zasady rejestrowania i oznaczania praw do nieruchomości	187
ROZDZIAŁ VII. Zasady rozgraniczania gruntów w zaborze austriackim	189
1. Prawo graniczne w zaborze austriackim	189
2. Pomiar granic nieruchomości na potrzeby katastru austriackiego	192
ROZDZIAŁ VIII. Zasady rozgraniczania gruntów w zaborze pruskim	194
1. Prawo graniczne w zaborze pruskim	194
2. Przebieg procesu w sprawie granicznej	197
3. Przebieg procesu w sprawie posesoryjnej	203
4. Zasady rozgraniczania nieruchomości na podstawie niemieckiego kodeksu cywilnego z 1900 r.	205
5. Pomiar granic własności na potrzeby zakładanego katastru pruskiego	207
ROZDZIAŁ IX. Okres międzywojenny	210
1. Systemy prawa cywilnego obowiązujące w Polsce w okresie międzywojennym	210
2. Rozgraniczanie i wznawianie granic gruntów objętych reformą rolną	211
2.1. Zasady ustalania granic zewnętrznych gruntów objętych przebudową ustroju rolnego	211
2.2. Zasady stabilizacji granic	213
2.3. Zasady rozgraniczania gruntów objętych przebudową ustroju rolnego z 1928 r.	215
2.4. Zasady ustalania granic nieruchomości ziemskich przy przebudowie ustroju rolnego z 1934 r.	220
ROZDZIAŁ X. Okres po II wojnie światowej	222
1. Zasady rozgraniczania nieruchomości	222
2. Dekret o rozgraniczeniu nieruchomości z 1946 r.	223
3. Inne szczególne tryby rozgraniczania nieruchomości	232

CZĘŚĆ DRUGA

Obowiązujące zasady wznawiania
i ustalania granic nieruchomości

ROZDZIAŁ XI. Pojęcie granicy nieruchomości i sposoby jej definiowania	237
1. Wprowadzenie	237
2. Granice przestrzenne nieruchomości	238
3. Granice nieruchomości w ujęciu materialnoprawnym	242
3.1. Pojęcie stanu prawnego nieruchomości	242
3.2. Pojęcie granic nieruchomości w ujęciu geodezyjnym	245
4. Ochrona prawna znaków granicznych	249
4.1. Regulacje prawne dotyczące ochrony znaków granicznych	249
4.2. Przedmiot ochrony i jej zakres	249

4.3. Krąg osób podlegających sankcji za zniszczenie znaku granicznego	250
4.4. Przepięstwo niszczenia znaków granicznych	251
4.5. Zawiadomienie o przestępie niszczenia znaków granicznych	252
5. Zasady stabilizacji punktów granicznych	253
6. Urzędzenia graniczne i prawa z nimi związane	254
ROZDZIAŁ XII. Obowiązujące zasady rozgraniczania nieruchomości	257
1. Wprowadzenie	257
2. Administracyjno-sądowy model rozgraniczania nieruchomości	260
3. Charakterystyka istniejącego modelu postępowania rozgraniczeniowego	264
3.1. Uwagi ogólne	264
3.2. Rozgraniczenie po rozgraniczeniu	268
3.3. Dopuszczalność weryfikacji prawomocnej decyzji rozgraniczeniowej w postępowaniu cywilnym	270
4. Spór o położenie znaków granicznych	275
ROZDZIAŁ XIII. Wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego w trybie administracyjnym	279
1. Charakter prawny postępowania wyjaśniającego	279
2. Podmioty postępowania rozgraniczeniowego	284
3. Przesłanki uzasadniające wszczęcie postępowania	295
4. Określenie przedmiotu postępowania rozgraniczeniowego	297
5. Wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego z urzędu	299
6. Postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego	302
7. Przesłanki wykluczające możliwość prowadzenia postępowania – bezprzedmio- towość postępowania	306
8. Odmowa wszczęcia postępowania w sprawie rozgraniczenia nieruchomości	315
9. Przesłanki pozostawienia podania o rozgraniczenie nieruchomości bez rozpoznania	318
10. Charakter prawny upoważnienia dla geodety	320
ROZDZIAŁ XIV. Przesłanki zawieszenia administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego	324
1. Wprowadzenie	324
2. Przesłanki obligatoryjnego zawieszenia postępowania	325
3. Podmiotowe przesłanki zawieszenia postępowania	327
4. Przedmiotowe przesłanki zawieszenia postępowania	334
5. Fakultatywne zawieszenie administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego	337
6. Obowiązki procesowe organu w przypadku zawieszenia postępowania	338
ROZDZIAŁ XV. Doręczenia pism w postępowaniu rozgraniczeniowym jako warunek skuteczności podejmowanych czynności procesowych	340
1. Uwagi ogólne	340
2. Charakter prawny instytucji doręczenia	341

3. Przedmiot doręczenia	342
4. Podmioty doręczeń w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym	343
5. Sposoby doręczeń w postępowaniu administracyjnym	344
6. Doręczenie właściwe	344
7. Doręczenie zastępcze – właściwe	346
8. Doręczenie zastępcze – subsydiarne	347
9. Skutki prawne doręczenia zastępczego	349
10. Odmowa przyjęcia przesyłki – doręczenie konkludentne	351
11. Szczególne przypadki doręczeń	351
ROZDZIAŁ XVI. Przebieg rozprawy granicznej	353
1. Charakter prawny rozprawy granicznej	353
2. Czynności przygotowawcze poprzedzające rozprawę graniczną	357
3. Czynności ustalenia przebiegu granic	364
3.1. Uwagi ogólne	364
3.2. Wywołanie sprawy	365
3.3. Sprawdzenie obecności i tożsamości stron	365
3.4. Przedstawienie przedmiotu sprawy	368
3.5. Przyjęcie oświadczeń stron w sprawie zebranych środków dowodowych	369
3.6. Wywiad terenowy – ustalenie stanu faktycznego na gruncie	370
3.7. Sposoby ustalania przebiegu granic nieruchomości w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym	373
3.7.1. Uwagi ogólne	373
3.7.2. Ustalenie przebiegu granic na podstawie istniejących dokumentów	373
3.7.3. Ustalenie przebiegu granic na podstawie zgodnego wskazania stron	375
3.7.4. Ustalenie przebiegu granic w wyniku zawartej ugody granicznej	376
3.8. Zamknięcie rozprawy granicznej	379
4. Charakter prawny ugody granicznej	380
5. Rola geodety w postępowaniu rozgraniczeniowym	384
ROZDZIAŁ XVII. Administracyjny tryb zakończenia postępowania rozgraniczeniowego	390
1. Decyzja administracyjna o rozgraniczeniu nieruchomości	390
1.1. Uwagi ogólne	390
1.2. Włączenie dokumentacji technicznej z rozgraniczenia do zasobu geodezyjnego	392
1.3. Czynności sprawdzające przed wydaniem decyzji	393
1.4. Wydanie decyzji zatwierdzającej ustalone granice nieruchomości	396
1.5. Termin wniesienia żądania przekazania sprawy sądowi	397
1.6. Prawo żądania przekazania sprawy sądowi	398
1.7. Byt prawny decyzji rozgraniczeniowej po złożeniu żądania przekazania sprawy sądowi	398
1.8. Prawo żądania weryfikacji decyzji rozgraniczeniowej	401
1.9. Rektyfikacja decyzji zatwierdzającej granice nieruchomości	406
2. Decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego	413

2.1. Uwagi ogólne	413
2.2. Decyzja o umorzeniu postępowania w związku z przekazaniem sprawy sądowi powszechnemu	413
2.3. Decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego w związku z zawartą ugodą graniczną	416
2.4. Umorzenie postępowania rozgraniczeniowego z innych powodów	418
3. Koszty postępowania rozgraniczeniowego	421
ROZDZIAŁ XVIII. Wznowienie znaków i wyznaczanie punktów granicznych	429
1. Charakter prawny postępowania w sprawie wznowienia znaków granicznych	429
2. Pojęcie jednoznaczności danych	434
3. Geodezyjna procedura wznawiania znaków granicznych	437
ROZDZIAŁ XIX. Inne tryby ustalania granic nieruchomości	440
1. Ustalenie granic działek ewidencyjnych w trybie aktualizacji operatu ewidencji gruntów	440
2. Przyjęcie granic do podziału nieruchomości	447
3. Rozgraniczenie gruntów pokrytych naturalnymi wodami powierzchniowymi	467
4. Zasady rozstrzygania sporów granicznych w postępowaniu scaleniowym	479
ROZDZIAŁ XX. Propozycje zmian istniejącego modelu rozgraniczania nieruchomości	485
CZĘŚĆ TRZECIA	
Wzory pism i orzeczeń wydawanych w postępowaniu rozgraniczeniowym	
Wzór nr 1. Postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego na wniosek strony (art. 30 pr. geod. i kart.)	491
Wzór nr 2. Postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego z urzędu (art. 30 pr. geod. i kart.)	493
Wzór nr 3. Decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego ze względu na jego bezprzedmiotowość (art. 105 k.p.a. w zw. z art. 30 pr. geod. i kart.)	495
Wzór nr 4. Upoważnienie geodety do przeprowadzenia czynności ustalenia granic rozgraniczanych nieruchomości (art. 31 ust. 1 pr. geod. i kart.)	498
Wzór nr 5. Wezwanie do stawienia się na gruncie w celu ustalenia granic nieruchomości (art. 32 ust. 1 pr. geod. i kart.)	500
Wzór nr 6. Postanowienie o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości z powodu śmierci strony (art. 97 § 1 pkt 1 k.p.a. w zw. z art. 30 pr. geod. i kart.)	502
Wzór nr 7. Postanowienie o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości z powodu konieczności rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ (art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. w zw. z art. 30 pr. geod. i kart.)	505
Wzór nr 8. Postanowienie o podjęciu zawieszzonego postępowania administracyjnego w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości (art. 97 § 2 k.p.a. w zw. z art. 30 pr. geod. i kart.)	508

Wzór nr 9. Postanowienie o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości z wniosku osoby, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte (art. 98 § 1 k.p.a. w zw. z art. 30 pr. geod. i kart.)	510
Wzór nr 10. Decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego i przekazaniu sprawy sądowi powszechnemu (art. 34 pr. geod. i kart.)	513
Wzór nr 11. Decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego w związku z zawartą ugodą graniczną (art. 31 ust. 4 pr. geod. i kart.)	516
Wzór nr 12. Decyzja o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 33 pr. geod. i kart.)	519
Wzór nr 13. Postanowienie o ustaleniu kosztów administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego i sposobie ich rozdziału (art. 264 § 1 k.p.a. w zw. z art. 33 pr. geod. i kart.)	522
Wzór nr 14. Zawiadomienie o czynnościach wznowienia znaków granicznych (art. 39 ust. 3 pr. geod. i kart.)	525
Wzór nr 15. Protokół z czynności wznowienia znaków granicznych (art. 39 ust. 4 pr. geod. i kart.)	527
Wzór nr 16. Zawiadomienie o czynnościach przyjęcia granic do podziału nieruchomości (§ 6 ust. 4 i 5 rozp. podz. nier.)	532
Wzór nr 17. Protokół przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi (art. 97 ust. 1a pkt 5 u.g.n. i § 7 rozp. podz. nier.)	534
Wzór nr 18. Protokół wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych ujawnionych w operacie ewidencji gruntów i budynków (art. 39 ust. 5 pr. geod. i kart. w zw. z § 14 ust. 2 i § 15 rozp. podz. nier.)	541
Wzór nr 19. Zawiadomienie o czynnościach ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych (§ 38 ust. 1 rozp. ewid. gr. i bud.)	546
Bibliografia	549