

**XV Konferencja Naukowo-Techniczna
z cyklu „Kataster Nieruchomości”**

na temat:

„Regulacje prawne związane z katastrem nieruchomości”

Granica prawna

problemy i propozycje rozstrzygnięć

Dariusz Felcenloben

Warszawa , 5 październik 2010 r.

Co było pierwsze?

WŁASNOŚĆ

czy?

GRANICE

*„żądze własności objawił człowiek najprzód
oznaczeniem granic ziemi, do której rościł
wyłączne prawo”*

**z chwilą pojawienie się granic
pojawiła się własność**

**„Prawo własności
do ziemi
byłoby nader wątpliwem i niepewnem,
gdyby nie miało
ściśle oznaczonych granic (...)”**

S. Łaguna, *O prawie granicznym polskim*,
Biblioteka Umiejętności Prawnych, 1875 r.

Pojęcie nieruchomości

w ujęciu
materialnym



Nieruchomościami
są części powierzchni ziemskiej
stanowiące odrębny przedmiot
własności (...)
(art. 46 k.c.)

≠

w ujęciu
formalnym



Nieruchomością
jest część powierzchni ziemskiej,
dla której urządzono księgę
wieczystą
(art. 24 ust. 1 u.k.w.h.)

Pojęcie nieruchomości

w ujęciu materialno-formalnym

Kryterium fizyczne
ciągłości fizycznej

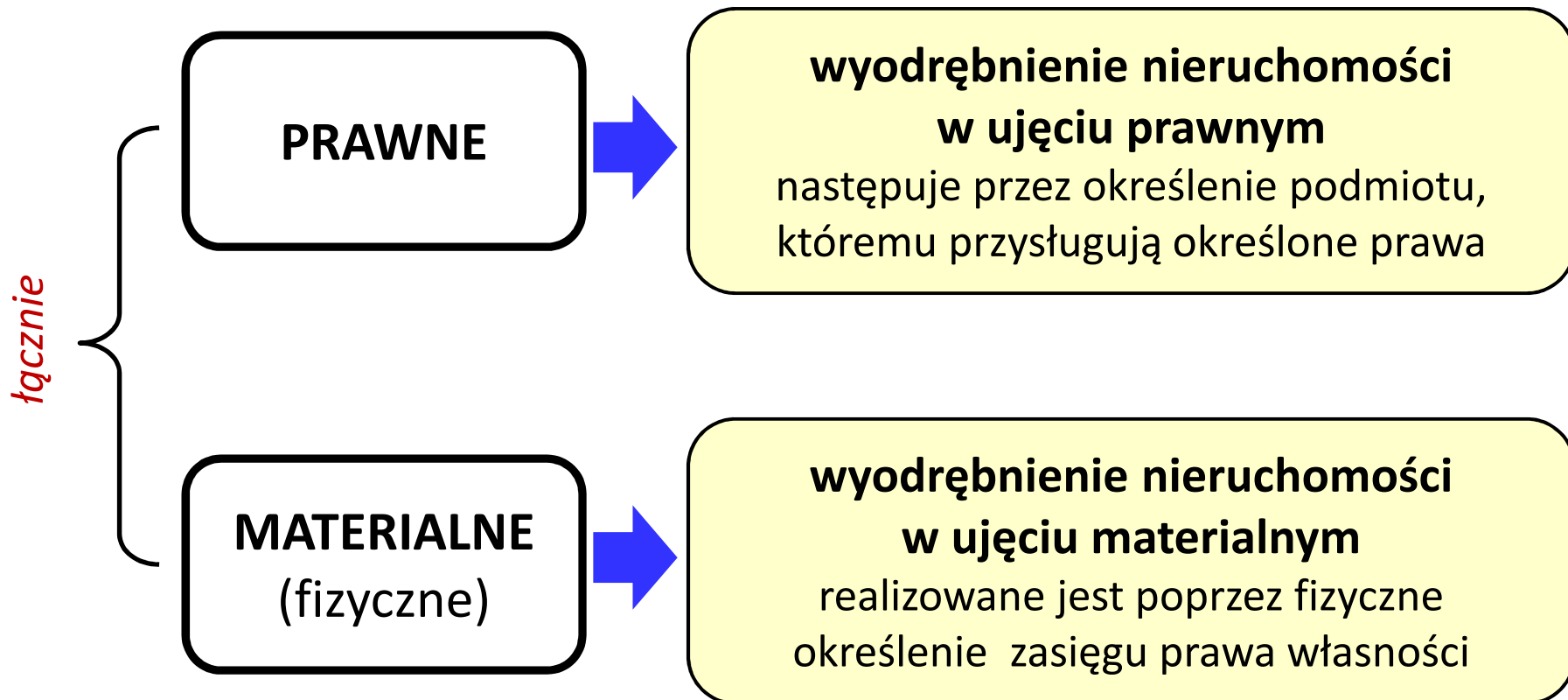
Kryterium prawne
jednorodności praw

Stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi, są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 k.c.

Wyrok SN z dnia 30 października 2003 r. IV CK 114/02

Kryteria wyodrębniające nieruchomości

w ujęciu materialnym – art. 46 k.c.



Pojęcie nieruchomości

w ujęciu materialnym

Dla bytu prawnego nieruchomości

konieczne jest określenie jej obszaru i właściciela,
nie jest konieczne natomiast założenie księgi wieczystej

Dla uznania obszaru gruntu za nieruchomość

niezbędne jest jego wyodrębnienie od innych przedmiotów,
jakimi są w stosunku do niego inne otaczające go grunty

Chodzi więc tu o wyodrębnienie przedmiotowe,

które może nastąpić poprzez
określenie jego granic zewnętrznych,
jednakże dla istnienia nieruchomości w rozumieniu
prawa rzeczowego

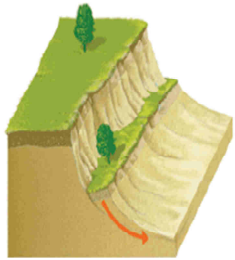
nie jest konieczne jej geodezyjne oznaczenie (...)

Pojęcie granic nieruchomości

Rozważając zagadnienie granic nieruchomości
w ujęciu prawnym, należy uwzględnić zarówno:

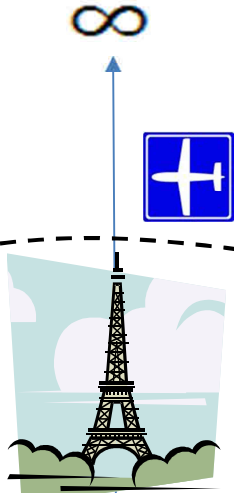
- problematykę **granic geodezyjnych** wyznaczonych w dwóch wymiarach na poziomej płaszczyźnie powierzchni ziemi,
jak również
- problematykę **granic przestrzennych** - tj. pionowego zasięgu prawa własności
(w głąb ziemi i ponad powierzchnię gruntu)

GRANICE PRZESTRZENNE



Zasięg prawa własności nad powierzchnią ziemi

Zasięg prawa własności pod powierzchnią ziemi



kopaliny

Kopaliny
własność
Skarbu Państwa

GRANICE WŁASNOŚCI

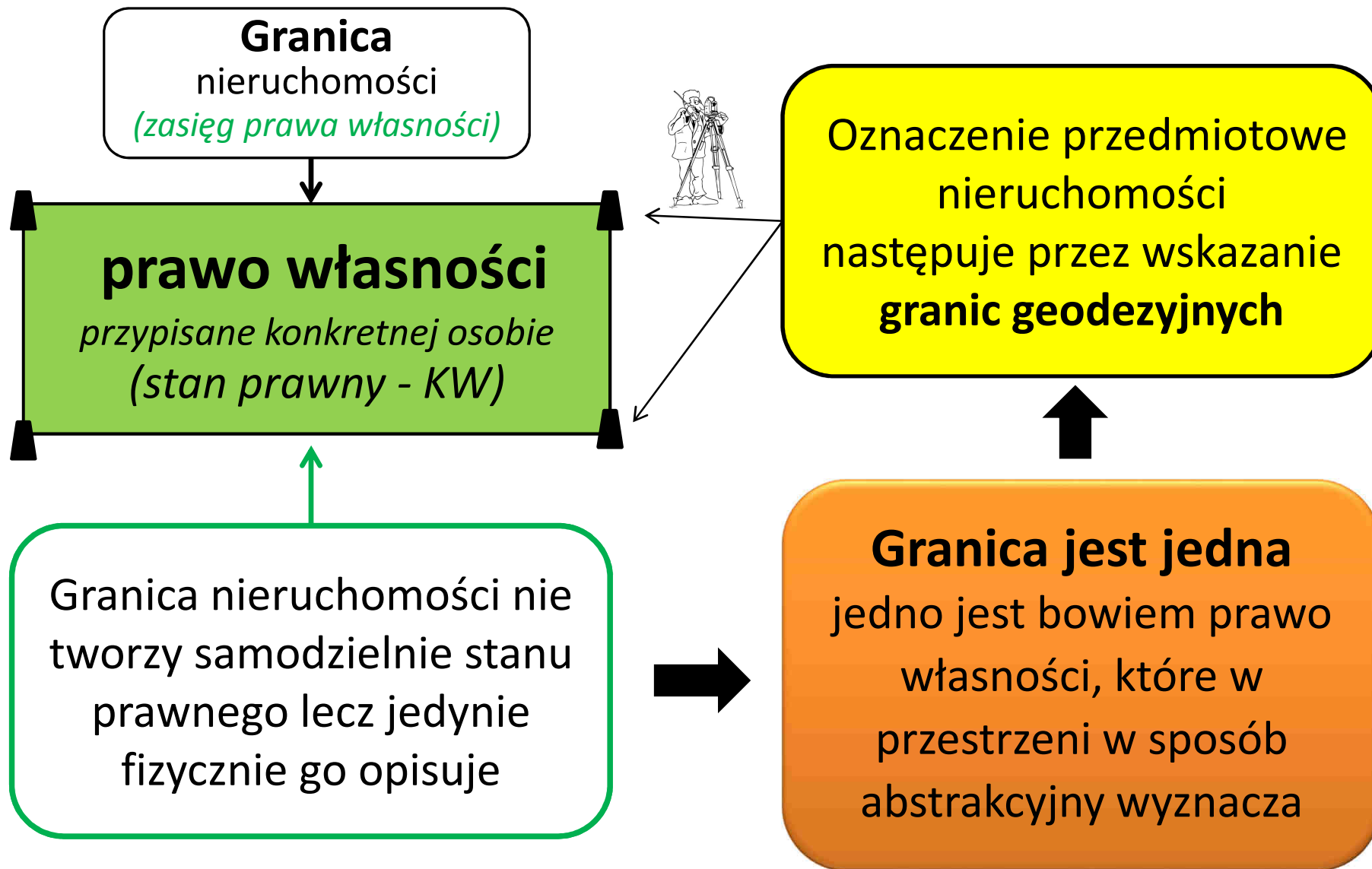
Wyznacznikami granic własności są ustawy i zasady współżycia społecznego
Art. 140 k.c.

Wyznacznikami sposobu korzystania z nieruchomości jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu
Art. 143 k.c.

środek ziemi

Nieruchomość gruntowa

jest zawsze rzeczą oznaczoną co do tożsamości



GRANICA NIERUCHOMOŚCI

(w ujęciu prawnym)

ma charakter stały w czasie,
tak długo jak długo nie zmieni się
stan prawny nieruchomości



Zatarcie granicy na gruncie
nie unicastwia bytu prawnego
nieruchomości gruntowej

Przy definiowaniu pojęcia granicy prawnej nieruchomości, bez znaczenia jest, ***pojęcie dokładności i jednoznaczności*** ustalenia położenia punktów i przebiegu linii granicznych.

Są to pojęcia istotne w sprawie lecz niezależne od siebie.

Możliwość jednoznacznego odtworzenia na gruncie ustalonych uprzednio granic nieruchomości determinuje jedynie tryb, w jakim czynności te mogą zostać przeprowadzone przez uprawnionego geodetę

Dlaczego geodeci

chcą koniecznie zdefiniować
pojęcie

„granic prawnych nieruchomości”?

W jakich przypadkach

pojęcie granicy prawnej nieruchomości jest istotne dla geodety?

przy podejmowaniu decyzji o:

Rozgraniczeniu

granic nieruchomości

Art. 29 *Pgik*

Potrzeba rozgraniczenia powstaje wówczas, gdy:

- granice gruntów **nie zostały ustalone**
- **stały się sporne**, a wznowienie znaków granicznych nie może nastąpić

Wznowieniu

znaków granicznych

Art. 39 ustawy *Pgik*

Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, **ustalone uprzednio**, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, **jeżeli istnieją dokumenty** pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia

Przesłanki warunkujące możliwość wznowienia znaków granicznych

- granice winny być ustalone uprzednio
- niesporny przebieg granic nieruchomości
w rozumieniu położenia znaków (punktów) je
określających
- **możliwość wznowienia** (wyznaczenia) położenia
znaków (punktów) **na podstawie** zgromadzonych w
zasobie geodezyjnym i kartograficznym dokumentów

Wznowienie granic

nie jest przeprowadzane ani w trybie administracyjnym, ani
sądowym, a jest to jedynie

techniczna procedura geodezyjna

Jak należy rozumieć ustawowy zapis „ustalone uprzednio”

Rozdział 6 – rozgraniczanie nieruchomości

Art. 29. 1. *Pgik*

Rozgraniczenie nieruchomości
ma na celu

ustalenie przebiegu

ich granic przez określenie
położenia punktów i linii
granicznych, (...)

Art. 39 *Pgik*

Przesunięte, uszkodzone lub
zniszczone znaki graniczne,

ustalone uprzednio,

mogą być wznowione bez
przeprowadzenia postępowania
rozgraniczeniowego, (...)

Czy można zatem przyjąć, że wznowić można jedynie granice,
które ustalone zostały uprzednio w ramach postępowania
rozgraniczeniowego, czy też (...)?

Jak należy rozumieć
ustawowy zapis „*ustalone uprzednio*”

§ 38 ust. 2 rozporządzenia egib

**Ustalenie przebiegu granic
działek ewidencyjnych**

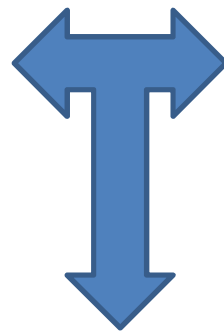
dokonuje wykonawca w oparciu o złożone do
protokołu granicznego

zgodne oświadczenie woli osób,

które stawiły się w określonym w zawiadomieniu
miejscu i terminie

Jak należy rozumieć ustawowy zapis *„ustalone uprzednio”* i o jakich *dokumentach* jest mowa?

wznowienie znaków
granicznych może być
dokonane
tylko na podstawie
dokumentów - jakich?



ustawa nie precyzuje
rodzaju dokumentów , na
podstawie których może
nastąpić wznowienie
znaków

**Czy można zatem przyjąć, że w każdym przypadku
wznowienie znaków granicznych
może być dokonane na podstawie dokumentów
wymienionych w § 36 rozporządzenia *egib*?**

Rodzaje dokumentów (postępowań), które mogą stanowić podstawę wznowienia znaków granicznych

§ 36 rozporządzenia w sprawie *egib*

Przebieg granic działek ewidencyjnych wykazuje się w ewidencji na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej:

- w postępowaniu rozgraniczeniowym,
- w celu podziału nieruchomości,
- w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału,
- na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego – zakończonego prawomocnym wyrokiem czy decyzją administracyjną,
- przy zakładaniu, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów, katastru nieruchomości i ewidencji gruntów i budynków.

dz 3

?



wyznaczenie utrwalenie na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi, realizowane jest według zasad określonych w przepisach dotyczących geodezji i kartografii (...)

§ 14 ust.2 rozporządzenia w sprawie Podz. N.

?



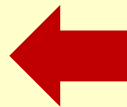
1/2



Czy decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości, **wywiera skutek jedynie w sferze samego podziału, działki nr** czy także w przedmiocie zewnętrznych granic dzielonej działki?

dz 2

1/1



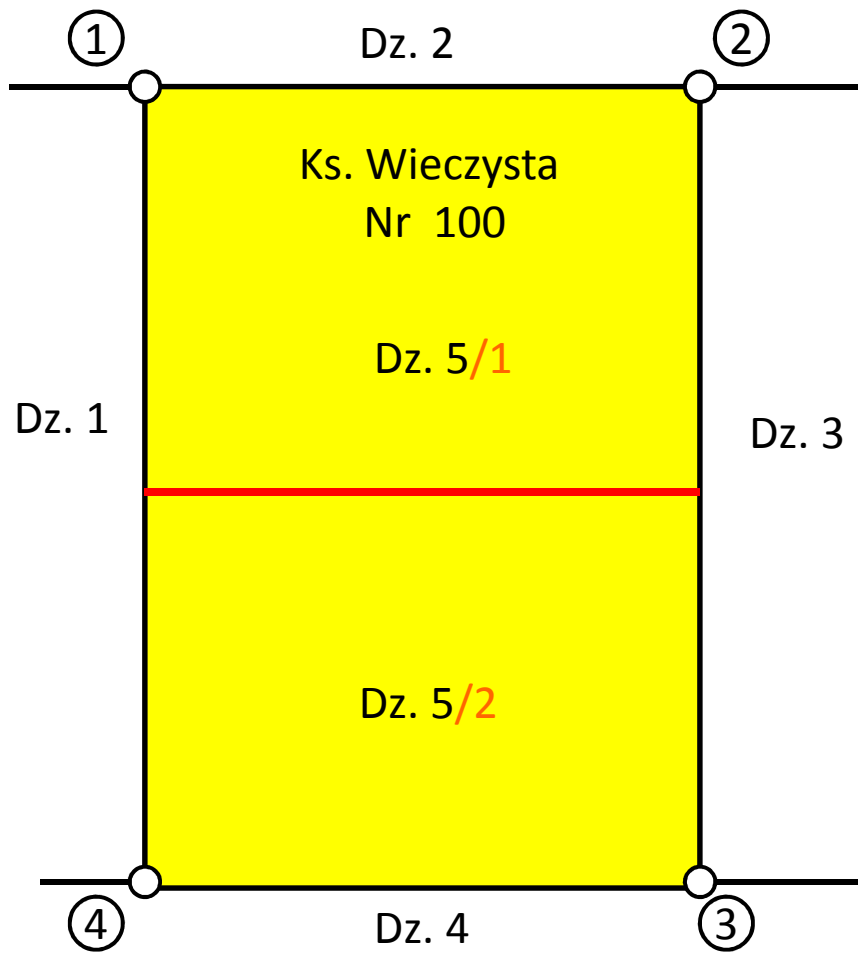
dz 5



dz 4



Skutki prawne postępowania podziałowego dla granic zewnętrznych dzielonej działki nie są normatywnie określone



Skoro spór graniczny nie wstrzymuje procedury podziału nieruchomości to przyjąć należy, że:

Przyjęcie granic ma charakter techniczny

Stronami postępowania podziałowego nie są właściciele sąsiednich nieruchomości

Przyjęcie granic do podziału nieruchomości

§ 6 rozporządzenia podz. n.

Do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości (...) **przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi**

następuje w wyniku badania:

- 1. księgi wieczystej oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości**
- 2. danych wykazanych w katastrze nieruchomości**

przyjęcie granic
do
podziału nieruchomości

≠

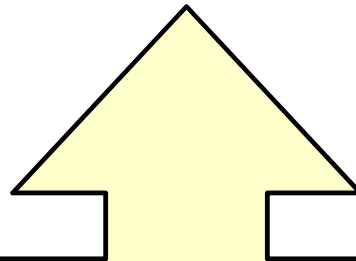
Ustalenie
granic nieruchomości
w trybie rozgraniczenia
(rozdział 6 *Pgik*)

Wznowienie
znaków granicznych
w trybie art. 39 *Pgik*

Ustalenia
granic działek ewidencyjnych
w trybie
art. 37 i n. rozporządzenia *egib*

Przyjęcie granic do podziału nieruchomości z udziałem sąsiadów

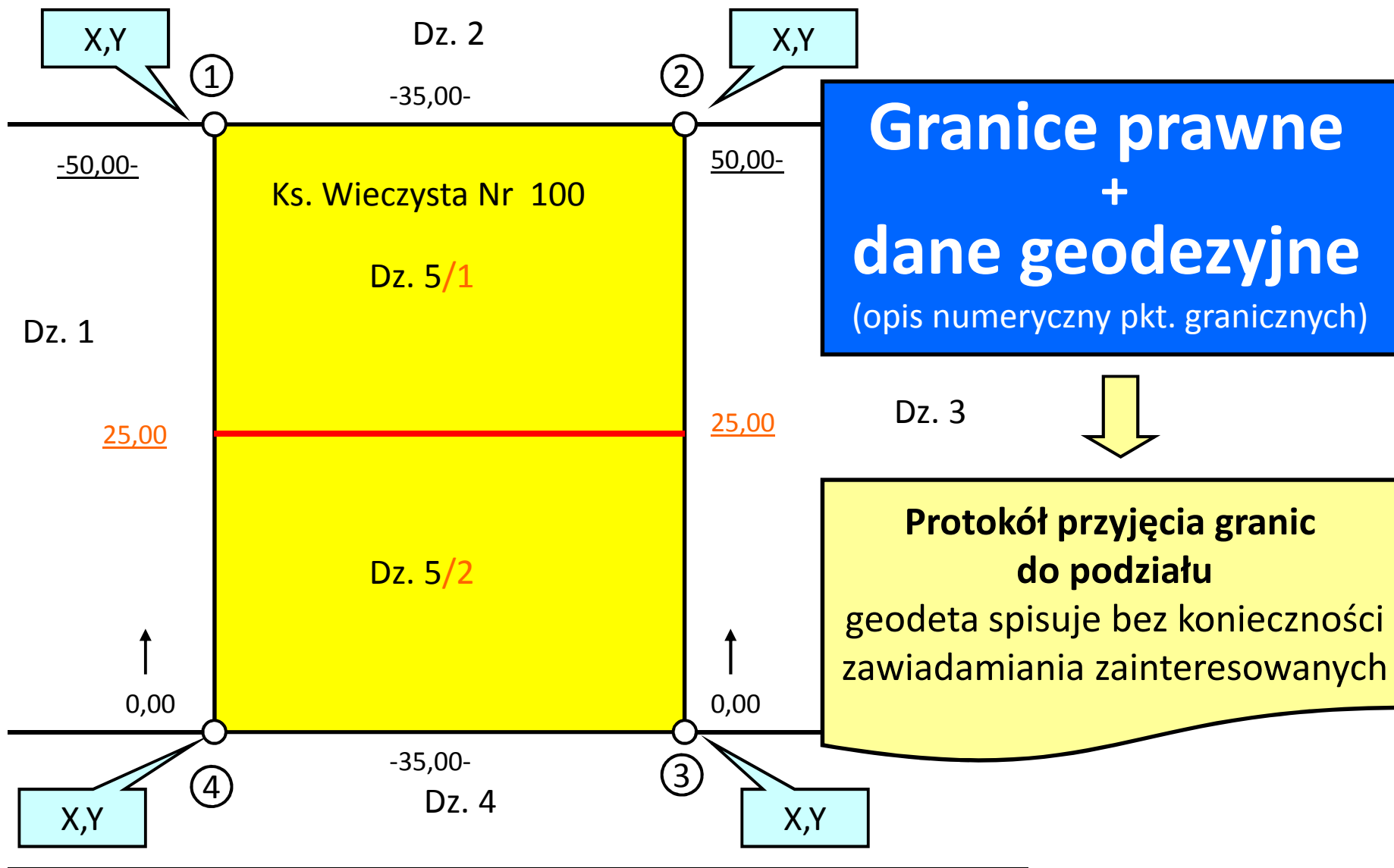
następuje jedynie wówczas, gdy dzielona nieruchomość
**nie ma urządzonej księgi wieczystej oraz innych
dokumentów określających stan prawny**

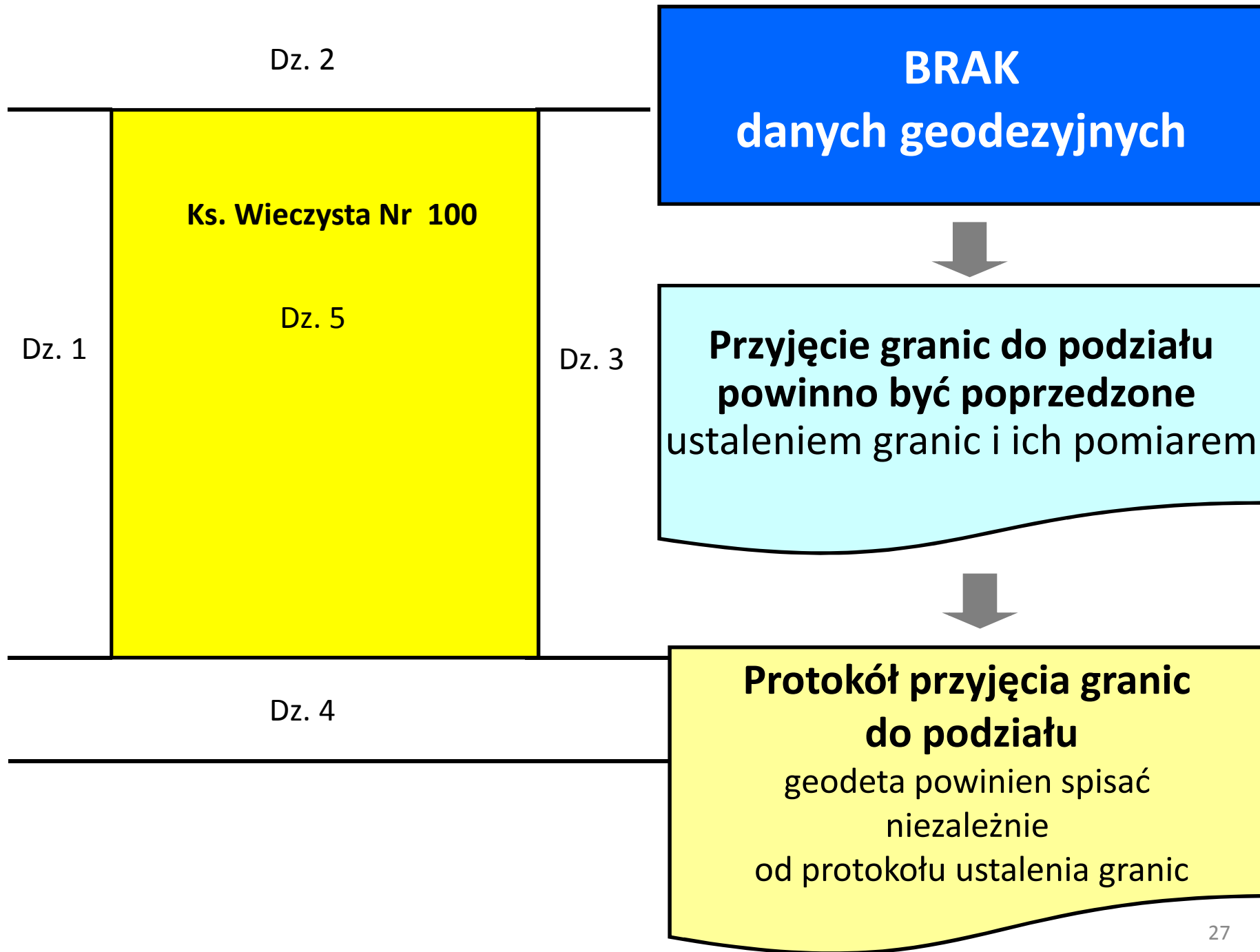


z zastrzeżeniem,

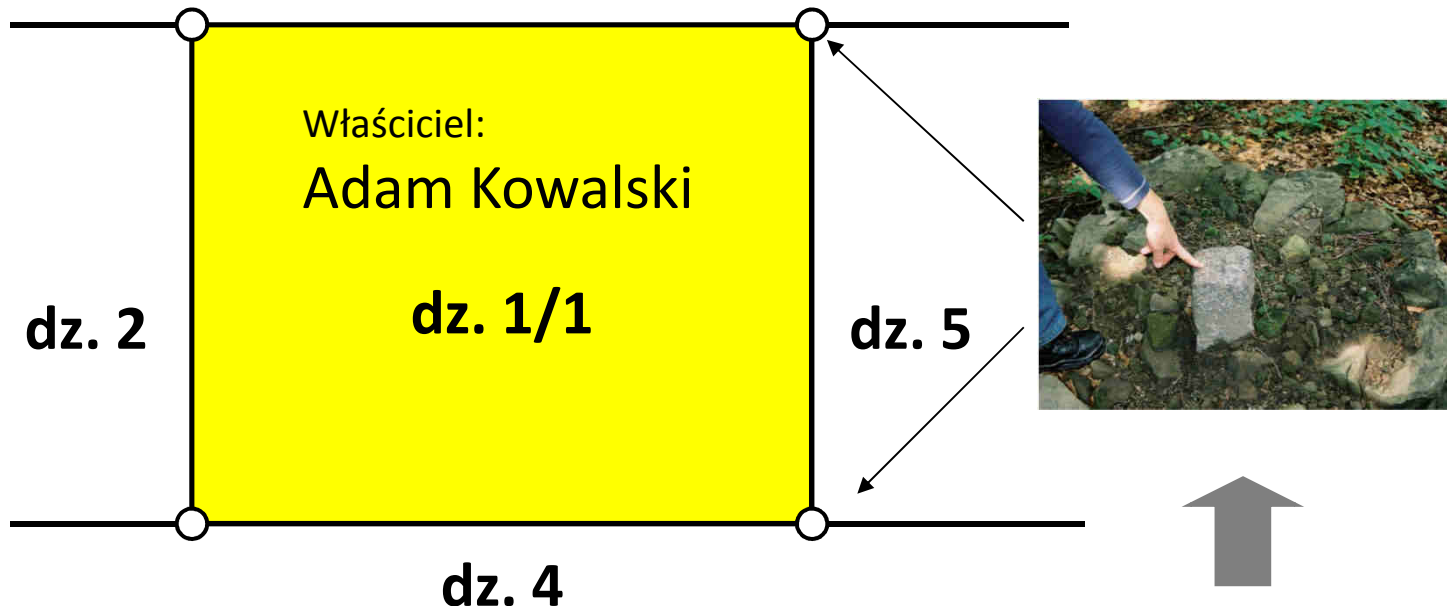
że dzielona działka ewidencyjna spełnia wymagania
rozporządzenia *egib* w zakresie formatu danych i standardów
technicznych tych danych

(§ 85 w zw. z 60-62 rozporządzenia *egib*),





Prawna ochrona znaku granicznego



Znaki graniczne posiadają moc dowodową, jak **dokumenty** i stanowią jeden ze środków ochrony praw majątkowych zapobiegając niepewności stanu prawnego

Definicja znaku granicznego:

Znak z trwałego materiału umieszczony w punkcie granicznym lub trwały element zagospodarowania terenu znajdujący się w tym punkcie
Także: słupy graniczne, głązy, kopce,

Kto znaki graniczne niszczy, uszkodza, usuwa, przesuwa lub czyni niewidocznymi albo fałszywie wystawia, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (Art. 277 kodeks karny)

Rodzaje dokumentów

stanowiących podstawę ustalenia granic nieruchomości

PRAWNE

MATERIALNE

Podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości stanowią dokumenty (§ 3 rozporządzenia r.n.):

- 1) stwierdzające stan prawny nieruchomości,
- 2) określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości.

**Definicja geodezyjnej granicy prawnej
winna zawierać odwołanie do tych dokumentów**

Pojęcie granicy prawnej nieruchomości *w ujęciu geodezyjnym*



granica prawna nieruchomości

to granica,

której przebieg można odtworzyć na gruncie w oparciu
o zgromadzone dokumenty urzędowe,

(stwierdzające stan prawny nieruchomości i określające przebieg granic)

spełniające wymogi określone w technicznych
standardach geodezyjno-kartograficznych

granica prawna nieruchomości

to zmaterializowana na powierzchni ziemi, linia łącząca punkty graniczne, oddzielająca grunty stanowiące przedmiot odrębnej własności, której przebieg ustalony został z uwzględnieniem stanu prawnego, w trybie określonym przepisami prawa, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi, umożliwiającymi jej jednoznaczne odtworzenie na gruncie na podstawie zgromadzonej w *pzgik*, dokumentacji techniczno-prawnej

**XV Konferencja Naukowo-Techniczna
z cyklu „Kataster Nieruchomości”**

na temat:

„Regulacje prawne związane z katastrem nieruchomości”

Granica prawna

problemy i propozycje rozstrzygnięć

Dariusz Felcenloben

Warszawa , 5 październik 2010 r.