

**Ryszard Hycner, Agnieszka
Wiśniewska**

**Przypadek sporu przy wznawianiu
znaków granicznych nieruchomości**

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis. Sectio A, Nauki Humanistyczne,
Społeczne i Techniczne 1, 413-432

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Ryszard Hycner¹, Agnieszka Wiśniewska²

Przypadek sporu przy wznawianiu znaków granicznych nieruchomości

Streszczenie

Wznowienie granicy nieruchomości (wznowienie znaków granicznych) jest procedurą techniczną ustalenia granicy prawnej w przypadku, gdy została ona zniszczona, zatarta lub przesunięta, a istniejąca dokumentacja geodezyjna jest wiarygodna i umożliwia bezproblemowe, ponowne jej wyznaczenia z odpowiednią dokładnością. Celem przeprowadzanych rozważań jest przedstawienie zasad postępowania w przypadku zaistnienia sporu przy czynnościach wznawienia znaków granicznych. Artykuł ukazuje teorię oraz podstawy prawne dotyczące wznawiania znaków granicznych. Artykuł przedstawia także kilka punktów widzenia na omawianą problematykę. Przedstawia on przebieg prac geodety przy wznawieniu znaków granicznych jak również rolę sądu w rozstrzyganiu sporu dotyczącego granic prawnych nieruchomości gruntowych. Został w nim zamieszczony przykład sporu granicznego rozstrzyganego przez sąd przy wznawieniu znaków granicznych.

Słowa kluczowe: wznawianie znaków granicznych, spór dotyczący granic prawnych nieruchomości, spór graniczny

The case of dispute during resuming boundary marks of possessions

Summary

Restoration of boundary points is technical procedure of boundary determination in case when it has been damaged, invisible or moved and existing surveying documentation is reliable and gives possibility to determine boundary again with suitable accuracy. The aim of researches is presentation rules of procedure by boundary restoration. The article shows theory and legal foundations dealing with boundary restoration. The article also presents some points of view on problems being the subject of boundary restoration. It also shows course of surveyor works taking place by boundary restoration and court's role in sealing verdicts connected with boundary litigation. An example of boundary litigation being the subject of court's verdict by boundary restoration.

Key words: Resuming boundary marks, disputes concerning boundary marks of possessions, boundary disputes

Wstęp

Granice prawne nieruchomości gruntowej mają bardzo istotne znaczenie dla właściciela nieruchomości, jak również dla systemu Ewidencji Gruntów i Budynków i Ksiąg Wieczystych. Granice takie są ustalane i

¹ Prof. zw. dr hab., Wyższa Szkoła Biznesu i Przedsiębiorczości w Ostrowcu Św. Wydział Nauk Społecznych i Technicznych Katedra Geodezji i Kartografii; Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie.

² Studentka kierunku geodezja i kartografia WSBiP w Ostrowcu Św.

wyznaczane w oparciu o stosowną dokumentację, sporządzaną w trakcie pomiaru na gruncie. Są one bardzo ważne ze względu na rozwój rynku nieruchomości oraz ze względu na zaufanie do obrotu nieruchomościami.

W problematyce granic nieruchomości ważne miejsce zajmuje proces wznowienia znaków granicznych. Wznowienie znaków granicznych ma miejsce wówczas, gdy granica nieruchomości jest granicą prawną, to znaczy że istnieją dokumenty wskazujące na bezsporne położenie punktów granicznych, przy czym na gruncie nastąpiło ich zatarcie, zniszczenie lub uszkodzenie.

Granice prawne nieruchomości to granice ustalone w trybie rozgraniczeniowym, podziałowym, scalenia i wymiany gruntów, wyłączeniowym; są to zatem granice dla których istnieje pełna dokumentacja geodezyjna oraz podstawa prawna ustalenia takiej granicy to znaczy została wydana ostateczna decyzja administracyjna lub prawomocne orzeczenie sądowe.

Przesłanką do wznowienia znaków granicznych jest niesporny przebieg granicy i potrzeba ich zabezpieczenia przed zatarciem w celu zapobiegania wątpliwościom, co do granic i sporów o nie w przyszłości³.

Jak wynika z powyższego stwierdzenia, instytucja prawna wznawiania znaków granicznych bierze pod uwagę fakt, iż znaki graniczne, po pewnym czasie mogą ulec uszkodzeniu, przesunięciu, a nawet zniszczeniu. Jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia, w tym protokoły graniczne lub akty ugody, z opisem punktów, szkice graniczne i dokumenty techniczne z pomiaru granic, można wznowić położenie punktów granicznych, zamiast przeprowadzania postępowania administracyjnego w sprawie rozgraniczenia nieruchomości⁴.

³ Z. Śmiałowska-Uberman, *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Wydawnictwo Gall., Katowice 2003, s. 484.

⁴Ibidem.

Choć wydaje się, że wyznaczenie położenia punktów granicznych nieruchomości w procesie wznowienia jest bezproblemowe, to jednak niekiedy może zdarzyć się przypadek sporu pomiędzy stronami, który powoduje, że problem wznowienia ulega znaczącej komplikacji i przestaje być tylko czynnością techniczną, a sama granica nie zostaje chwilowo wyznaczona. Niniejsza publikacja przedstawia taki właśnie przypadek

Podstawy prawne i zasady techniczne wznowienia granic nieruchomości

W procesie wznawiania granic nieruchomości stosuje się określone zasady natury prawnej i technicznej. Są one wyrażone w podstawach prawnych i zasadach technicznych wznawiania, przedstawionych w kolejnych punktach artykułu.

Podstawy prawne wznowienia granic nieruchomości

Wznowienie znaków granicznych nie jest przeprowadzane ani w trybie administracyjnym, ani też w trybie sądowym, a jest jedynie techniczną czynnością geodezyjną. Jeżeli więc ustalenie przebiegu linii granicznej dotyczy tylko wznowienia znaków granicznych to dla tych czynności nie może być wszczynane żadne postępowanie administracyjne.

Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne⁵ obok postępowania o rozgraniczenie nieruchomości, w art. 39 reguluje także instytucję wznowienia znaków granicznych.

Zgodnie z art. 39 ustęp 1 ustawy⁶, przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeśli istnieją dokumenty pozwalające na określenie pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.

⁵ Ustawa z dn. 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 169 ze zm., tekst jednolity Dz. U 2005 r. nr 240, poz. 2027 ze zm.).

⁶ Ibidem.

Zasady techniczne wznowienia granic nieruchomości

Warunkiem koniecznym dla przeprowadzenia wznowienia granic jest⁷:

- posiadanie przez geodetę wykonującego wznowienie uprawnień zawodowych w geodezji i kartografii z zakresu 2,
- zgłoszenie pracy geodezyjnej do właściwego miejscowo ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (ODGK),
- posiadanie stosownej, wiarygodnej dokumentacji opisującej w sposób jednoznaczny położenie granic nieruchomości (granice nieruchomości wyznaczone uprzednio w różnych procesach geodezyjno-prawnych), ze współrzędnymi punktów granicznych,
- istnienie pierwotnej osnowy geodezyjnej, od której będzie można powtórnie wyznaczyć położenie punktów granicznych

O czynnościach wznowienia znaków granicznych zawiadamia się zainteresowane strony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne⁸.

Wezwania stron do stawienia się na gruncie doręcza się stronom w terminie, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem, za zwrotnym poświadczeniem odbioru. W wezwaniach należy poinformować zainteresowane strony o skutkach niestawiennictwa. Zgodnie, bowiem z art. 32 ust. 3⁹ nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje czynności geodety, natomiast zgodnie z art. 32 ust. 4¹⁰, w razie usprawiedliwionego niestawiennictwa strony, geodeta wstrzymuje czynności do czasu ustania przeszkody lub wyznaczenia pełnomocnika – nie dłużej jednak niż na okres jednego miesiąca.

⁷ R. Hycner, *Zagadnienia geodezyjno – prawne gospodarki nieruchomościami*, Wydawnictwo Gall, Wydanie I, Katowice 2006, s. 67.

⁸ Ustawa z dn. 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 169 ze zm., tekst jednolity Dz. U 2005 r. nr 240, poz. 2027 ze zm.).

⁹ Ibidem.

¹⁰ Ibidem.

W wezwaniu geodeta wskazuje na podstawie¹¹:

- nazwę i adres organu wzywającego (organu z upoważnienia którego działa geodeta)
- imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer uprawnień zawodowych geodety upoważnionego do przeprowadzenia czynności technicznych
- imię i nazwisko wzywanego
- wskazanie w jakiej sprawie i w jakim charakterze zostaje wezwany, a także czy wezwany powinien się zgłosić osobiście czy też przez pełnomocnika
- dokładny termin spotkania
- skutki niestawiennictwa.

Z czynności wznowienia znaków granicznych należy sporządzić protokół. Ponieważ nie jest to protokół stosowany w „zwykłym” postępowaniu administracyjnym, nie ma on określonej formy. Geodeta dokonujący wznowienia punktów granicznych sporządza go zatem na formularzu protokołu granicznego, stosowanym w postępowaniu rozgraniczeniowym.

Protokół wznowienia granic powinien być sporządzony tak, aby wynikało z niego, kto, kiedy, gdzie i jakich czynności dokonał, a także kto i w jakim charakterze był przy tym obecny¹².

Przypadek sporu podczas wznowienia granic nieruchomości

Wznowienie znaków granicznych nie wiąże się z jakimkolwiek rozstrzygnięciem organu administracji. Wznowienie nie leży bowiem w zakresie kompetencji organów administracji publicznej i jest przy tym czynnością która nie wywołuje żadnych skutków dla stanu prawnego granic nieruchomości. Oświadczenia złożone przez właścicieli nieruchomości

¹¹ art. 54 §1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego. Dz. U. nr 98 z 2000 r., poz. 1071 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

¹² art.68 §1 op. cit.

sąsiednich w protokole wznowienia znaków granicznych dowodzą, że w dniu zapisanym w protokole złożyli oni oświadczenia określonej treści oraz że w tym dniu ustalono stan faktyczny granic na gruncie.

Ustawa¹³ nie określa jakie skutki ma wznowienie znaków na stan granic nieruchomości granicznych. Jak już nadmieniono, w czynnościach wznowienia nie bierze udziału organ administracji, nie zapada żadne rozstrzygnięcie administracyjne.

W przypadku gdy po okazaniu znaków granicznych przez geodetę pojawi się spór co do przebiegu granicy, geodeta przedstawia stronom wszystkie dowody i argumenty za wyznaczonym przez niego przebiegiem granicy.

Jeśli spór nie został rozstrzygnięty na gruncie, zainteresowana strona odmawia podpisu w protokole wznowienia znaków granicznych. Konsekwencje takiej czynności są poważne. Wynika to z faktu, że strona nie jest w takim przypadku uprawniona do złożenia wniosku o postępowanie rozgraniczeniowe, które jest wykonywane w trybie administracyjnym. Dalsze czynności w tej sprawie są bowiem możliwe jedynie na drodze sądowej.

Jeśli jednak strona złożyłaby wniosek o wszczęcie postępowania, a organ administracji publicznej przez niedopatrzenie, takie postępowanie wszczął, to instytucją, która skutecznie uniemożliwi wykonanie dalszych kroków jest ODGiK, który odmówi geodecie przyjęcia zgłoszenia pracy geodezyjnej – rozgraniczenia z uwagi na fakt, że w operacie wznowienia granic, przyjętym do zasobu powinna się znaleźć wzmianka geodety o zaistniałym sporze¹⁴.

¹³ Ustawa z dn. 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 169 ze zm., tekst jednolity Dz. U 2005 r. nr 240, poz. 2027 ze zm.).

¹⁴ R. Hycner, *op. cit.*, s. 257.

Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁵ nie wskazuje, o rozstrzygnięcie jakiej sprawy i w jakim terminie strony mogą wystąpić do sądu powszechnego.

Zdaniem Śmiałowskiej – Uberman¹⁶ jest to bowiem „sprawa o własność”, gdyż dotyczy stanu prawnego nieruchomości i jej granic wcześniej ustalonych na co istnieją stosowne dokumenty. Znikome orzecznictwo w tym zakresie wskazuje, że sądy w takim przypadku umarzają postępowanie i wskazują, że wobec zaistnienia sporu co do przebiegu granicy jedynie właściwe jest postępowanie rozgraniczeniowe, prowadzone przez organy administracji.

Takie stanowisko według Durzyńskiej¹⁷ jest uzasadnione, o ile uprzednio postępowanie rozgraniczeniowe nie było wcześniej prowadzone, a geodeta wznawiał punkty graniczne w oparciu o dokumentację katastralną. Jeżeli toczyło się już postępowanie rozgraniczeniowe zakończone decyzją administracyjną lub postanowieniem sądu, niejasny jest zakres orzekania sądu po skierowaniu do niego sprawy.

Zakres działania sądu powinien polegać na sprawdzeniu przez biegłego sądowego, czy geodeta uprawniony prawidłowo wznawił znaki graniczne – w oparciu o istniejące dokumenty.

Stanowisko przeciwnie (że sąd nie jest związany zapadłym uprzednio orzeczeniem o rozgraniczeniu nieruchomości) prowadziłyby do twierdzenia, że stronie niezadowolonej z granicy ustalonej w toku postępowania rozgraniczeniowego za każdym razem przysługuje droga sądowa w zakresie ustalenia położenia znaków granicznych, a w konsekwencji do przebiegu linii granicznej. Do takiego twierdzenia według Durzyńskiej nie ma podstaw.

¹⁵ Ustawa z dn. 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 169 ze zm., tekst jednolity Dz. U 2005 r. nr 240, poz. 2027 ze zm.).

¹⁶ Z. Śmiałowska-Uberman, *op. cit.*

¹⁷ M. Durzyńska, *Problematyka wznowienia znaków granicznych*, „Przegląd Geodezyjny” 2007, nr 9.

Spór po wznowieniu znaków granicznych może być rozstrzygany tylko przez sąd w postępowaniu procesowym w myśl art.13 § 1¹⁸.

Zatem spór powstały przy wznawianiu znaków granicznych jest sporem o przebieg granicy czyli o zasięg prawa własności do nieruchomości i powinien być rozstrzygany w toku postępowania rozgraniczeniowego z zastrzeżeniem, że postępowanie rozgraniczeniowe nie zostało dotychczas prowadzone.

W podanym w rozdziale 4 przykładzie w uzasadnieniu wyroku sąd stwierdza, iż: „stosownie do art. 39 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, przesunięte lub uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, ustalone uprzednio, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeśli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy. Wznowienie znaków granicznych może być dokonane na podstawie dokumentów, natomiast ustalenie granicy za pomocą innych środków dowodowych może nastąpić tylko w postępowaniu rozgraniczeniowym.

Jeżeli brak jest dokumentów pozwalających na określenie pierwotnego położenia znaków granicznych, ustalenie granicy może nastąpić w postępowaniu rozgraniczeniowym, chociażby między stronami nie byłoby co do ich położenia”. – wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn.akt IV Ca 333/06)¹⁹.

Granica raz prawnie ustalona wiąże właścicieli sąsiednich nieruchomości i tworzy stan prawny granic tych nieruchomości.

¹⁸ Ustawa Kodeks postępowania cywilnego – Dz. U. nr 43 z 1964 r., poz. 296, z późniejszymi zmianami

¹⁹ Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn.akt IV Ca 333/06).

Przykład sporu rozstrzyganego przez sąd przy wznawianiu znaków granicznych

W niniejszym rozdziale zostanie przedstawiony przykład sporu pomiędzy stronami, powstały przy wznawianiu granic nieruchomości. Przykład ten, jest podany w postaci wyroku sądu okręgowego wraz z uzasadnieniem – na rys. 1.

W przedstawionym uzasadnieniu wyroku sądu zauważane jest, że Sad kieruje się przepisami prawa cywilnego, a nie przepisami prawa geodezyjnego i kartograficznego.

Tym samym stwierdza, iż zapisy w ewidencji gruntów i budynków mają charakter czysto techniczny i nie wyznaczają zasięgu prawa własności do nieruchomości. Jest ono regulowane w dokumentach takich jak księgi wieczyste, akty własności ziemi itp.

Sąd podtrzymuje ważność istniejącej granicy prawnej i nie przyznaje racji stronie wnoszącej roszczenia wobec jej przebiegu.

Według mnie taka szeroka argumentacja jest zbędna, ponieważ w przypadku istnienia granicy prawnej ponowne ustalenie jej przebiegu jest niemożliwe.

W związku z tym wystarczająca byłaby argumentacja dotycząca wykonanego podziału nieruchomości, w wyniku którego powstała nowa granica prawna.

Faktyczny zasięg prawa własności na gruncie może różnić się od granic wyznaczonych przez geodetę na podstawie danych uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków.

Sąd uznaje przebieg granicy za bezsporny i zauważa że sprawa dotyczy granic zasięgu prawa własności.

Rola geodety w takim sporze może sprowadzać się tylko i wyłącznie do technicznej czynności jaką jest wznawienie znaków granicznych.

Sygn.akt IV Ca 333/06

WYROK

w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Dnia 13 lipca 2006r.

Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia SO Anna
Sędzia SO Alicja C
Sędzia SO Ewa Miernik /spr/
Protokolant apl.adw. Karol P

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2006r. w Radomiu na rozprawie

sprawy z powództwa Marleny P i Piotra P przeciwko Zofii B, Marianowi P

o wydanie nieruchomości na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 22 marca 2006r. sygn.akt I C 721/05

- I. oddala apelację,
- II. zasądza od Marleny P i Piotra P o solidarnie na rzecz Zofii B i Mariana F kwotę 90 /dziewięćdziesiąt/ złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego za instancję odwoławczą.

/Na oryginale właściwe podpisy/



Za zgodność z oryginałem
SWIADCZY
10 PAŹ. 2006
Radom, dnia 13 lipca 2006r.
Sędzia

Dnia 10 października 2006 r.

Sąd Rejonowy w Radomiu stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w całości i w zakresie i poleca wszystkim urzędom oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy. Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne/natychmiast wykonalne.

Sąd Rejonowego i płacił
mimo Sąd Okręgowy
w Radomiu
od 6.07.2006

Niniejszy odpis prawomocnego postanowienia/wyroku zaopatrzonego klauzulą wykonalności - Sąd Rejonowy w Radomiu I Wydział Cywilny wydaje. Przyznaje się kosztów zastępstwa procesowego związanych z uzyskaniem klauzuli wykonalności. Oplatę kancelaryjną w kwocie pobrałą.



Sędzia
Grega W.

Sygn. akt I C 721/05

Uzasadnienie

Powodowie Marlana i Piotr [...] wnosili o nakazanie pozwanym Zofii i Marianowi B [...] wydania pasa gruntu od strony działki 2359/10 położonej w Podolszynch gm. Skaryszew, oznaczonej numerem ewidencyjnym 2359/6 dla której prowadzona jest księga wieczysta RA1R/00002681/05/001 o powierzchni 467m². Nakazanie pozwanym rozebrania i usunięcia drewnianego ogrodzenia z opisanego pasa gruntu, zwrot kosztów procesu. Żądanie pozwu opierali na przysługującym im prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działka 2359/6. Wznowienie znaków granicznych nieruchomości dokonane w dniu 4 maja 2005r. wykazało, że pozwani zajmują część nieruchomości należącej do powodów. Pomimo wezwania do wydania nieruchomości pozwani nie usunęli się z zajmowanego pasa gruntu. Na rozprawie w dniu 1 lutego 2006r. pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie wydania nieruchomości wnosząc o wydanie przez pozwaną pasa gruntu o szerokości 9,20m od strony działki 2359/7 i 9,20 od strony działki 2359/2 na długości 51 m wzdłuż działki 2359/10 o powierzchni 467m² (k.51). natomiast na rozprawie w dniu 8 marca 2006r. złożył mapę na której przedstawiono sporny teren (k.63).

Pozwani nie uznali powództwa i wnosili o jego oddalenie, zasądzenie zwrotu kosztów procesu, podnosząc, że granica użytkowania na gruncie jest granicą prawną oraz zgłaszając zarzut zasiedzenia spornego pasa gruntu którego bieg rozpoczął się w 1965r. a skończył w 1995r., z zaliczeniem okresu posiadania nieruchomości przez ich poprzednika Andrzeja [...] a (k.36-35,64).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Poprzednikami stron, do którego należała cała, większa nieruchomość o powierzchni ponad 1 ha, przed wydzieleniem poszczególnych działek był Andrzej [...] wraz z małżonką Bożeną. Nieruchomość małżonkowie nabyli od rodziny Bożeny P [...] w 1968r. Zamiarem małżonków była sprzedaż nieruchomości po podziale na mniejsze działki. Pierwotnie działka została podzielona przez nich na połowę wzdłuż stojącej na gruncie ściany stodoły. Pierwszą działkę nieformalnie zbyli Stanisławowi K [...], krewnemu Bożeny P [...]. Stanisław K [...] jako pierwszy wykonał ogrodzenie swojej posesji z uwzględnieniem linii podziału nieruchomości wytyczonej na gruncie przez małżonków P [...] wzdłuż stodoły. Ponieważ wskazania na gruncie sprzedawanych przez małżonków działek nie poprzedzał podział geodezyjny na początku lat 90-tych okazało się, że Stanisław K [...] wszedł w posiadanie części sąsiadującej z nim nieruchomości, według danych ewidencyjnych, nie należącej do sprzedających. Do jego ogrodzenia dogradzali się kolejni nabywcy działek (zeznania A.1 k.51-52, B.P [...] k. 52, S.K [...] k.53). Po Stanisławie K [...] sąsiadująca z nim działka małżonkowi Pe [...] k, w drugiej połowie lat 70-tych, sprzedali Lucjanowi Ko [...], który dogroził się od strony wschodniej do ogrodzenia Stanisława K [...] i obecnej działki należącej do Wiesława Ge [...] o [...]. Lucjan K [...] wykonał także ogrodzenie z siatki od strony obecnej działki małżonków B [...] w taki sposób aby odpowiadało ono wskazaniom na

gruncie, sprzedawanej mu działki przez małżonków P₁ (zeznania J. k.52, A.P. k.51-52, B.P. k. 52, S.K. k.53).

W dniu 20.03.1982r. Lucjan K. uzyskał na swoją działkę akt własności ziemi WBG-ON-4511/00-30/75/80, wydany przez Naczelnika Miasta i Gminy w Skaryszewie, chociaż nie był samoistnym posiadaczem działki 2359/6 na dzień 4 listopada 1971r. jak i objęta decyzją administracyjną działka nie odpowiadała nieruchomości nabytej od małżonków P. (dokumenty księgi wieczystej RA1R/00038665/8). Wskazana w akcie powierzchnia działki 2000m² pozwalała natomiast na objęcie jej przepisami tzw. ustawy uwłaszczeniowej (ustawa z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu gospodarstw rolnych DZ.U. Nr 27, poz.250).

Nabywcy działek sprzedawanych przez małżonków P. uważali się za właścicieli nieruchomości, które zostały im wydzielone na gruncie i następnie przez nich ogrodzone. Nie było pomiędzy nimi sporów co do tego, że granice ich własności wyznacza stan użytkowania działek wyznaczony trwałymi ogrodzeniami.

W 1983r. Marian B. zawarł nieformalną umowę z Andrzejem P. sprzedaży działki znajdującej się pomiędzy nieruchomością Lucjana K. i Stanisława K. Działka ta odgrodzona była z trzech stron, w tym od posesji Lucjana K. ogrodzeniem wzniesionym przez niego jako od strony Stanisława K. Co do przebiegu tych granic nie było sporu. Następnie Marian B. dostawił tylko jeden płot oddzielający go od pozostałej nieruchomości małżonków P. Była to ostatnia ze sprzedawanych działek przez małżonków P. objęta aktem własności ziemi uzyskanym przed sprzedażą działki pozwanym, z uwzględnieniem wszystkich poprzednich nieformalnych umów dotyczących nieruchomości nabytej przez nich w 1968r. (zeznania J.J. k.52, A.P. k.51-52, B.P. k. 52, W.G. k.53, J.S. k.53).

Granice działki Lucjana K. i małżonków B. nie zmieniały się od czasu ogrodzenia działek, nie było też sporów granicznych.

W dniu 25.06.2004r. Lucjan i Barbara małżonkowie K. sprzedali działkę nr 2359/6 Rafałowi K., który nie dokonał żadnych zmian w stanie posiadania nieruchomości. Dopiero wiosną 2005r. Stanisław K. wyciął ogrodzenie od strony pozwanych powiększając swoją nieruchomość.

Marlena i Piotr małżonkowie P. nabyli nieruchomość położoną w Podolszynch, oznaczoną numerem ewidencyjnym 2539/6 w dniu 24 marca 2005r. od Rafała K. W chwili sporządzania umowy sprzedaży wiedzieli, że granice ewidencyjne nieruchomości nie pokrywają się z granicami jej faktycznego użytkowania. Część działki ewidencyjnej 2359/06 była w posiadaniu właścicieli sąsiedniej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2359/10 stanowiącej własność małżonków B. (niesporne wyjaśnienia powoda i pozwanego k.27-28, zeznania R.Ki k.29).

Na zlecenie powodów geodeta Tadeusz C. przeprowadził w dniu 4 maja 2005r. wznowienie znaków granicznych pomiędzy działkami 2358/6 i 2359/10. W wyniku powyższej czynności stwierdzono, że granice ewidencyjne działek nie odpowiadają granicom ich użytkowania, gdyż każdy z sąsiadujących właścicieli według danych ewidencyjnych posiadał części

działki swoich sąsiadów (protokół wznowienia znaków granicznych k. 10-12. mapki k.15,63, zeznania K.Pc ... k.52, J.B. ... k.29).

Pomiędzy działkami użytkowymi przez strony istniało stare ogrodzenie, postawione przez Lucjana K. ... Które wiosną 2005r. pozwany Marian Bc ... zastąpił nowym (zeznania M.L. ... k.53). Powódowie wezwali pozwanych na piśmie z dnia 31 marca 2005r. do wydania części ich nieruchomości (k.16). wezwanie to okazało się bezskuteczne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

W sprawie niniejszej okoliczności faktyczne przedstawione przez strony i przesłuchanych świadków nie były sporne. Rozstrzygnięcie sprawy zależało więc od prawidłowej oceny stanu prawnego.

Niewątpliwie powodowie wywodzili swe roszczenie z art. 222 k.c. który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani podnieśli natomiast zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości oraz wskazali,

że dane z ewidencji gruntów nie odpowiadają istniejącemu stanowi prawnemu nieruchomości.

Rozważania w tym zakresie należy rozpocząć od znaczenia danych z ewidencji gruntów przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości.

Powódowie powoływali się na przeprowadzone wznowienie znaków granicznych.

Stosownie do art. 39.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 100 poz. 1086) 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. Wznowienie znaków granicznych może być dokonane tylko na podstawie dokumentów, natomiast ustalenie granicy za pomocą innych środków dowodowych może nastąpić tylko w postępowaniu rozgraniczeniowym (tak SN-w orz. z 29 czerwca 1999 r., I CKN 683/99, nie publ.).

Jeżeli brak jest dokumentów pozwalających na określenie pierwotnego położenia znaków granicznych, ustalenie granicy może nastąpić tylko w postępowaniu rozgraniczeniowym, chociażby między stronami nie było sporu co do ich położenia. Jak wynika ze złożonego do akt sprawy protokołu (k.10-12) wznowienie znaków granicznych nastąpiło w oparciu o dokumenty uzyskane przez uprawnionego geodetę T.C. z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie operatu 1766-6/89. Same jednak dane z ewidencji gruntów nie przesadzają o prawie własności nieruchomości.

Zapisy w ewidencji mają wyłącznie charakter techniczno-deklaratoryjny. Organy ewidencyjne rejestrują jedynie stany prawne ustalone w innym trybie lub przez inne organy orzekające. Nie mogą one natomiast samodzielnie rozstrzygać kwestii uprawnień do gruntu. Stąd też w oparciu o same tylko dane z ewidencji nie można dochodzić ani udowadniać swoich praw

właścicielskich czy uprawnień do władania nieruchomością (wyrok z 1999.04.18 NSA w Warszawie II SA 1632/98 LEX nr 46216).

Uchybienia spotykane w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania aktów własności ziemi doprowadziły do licznych rozważań o zakresie mocy wiążącej wydanego w postępowaniu administracyjnym aktu własności ziemi. Problem ten był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93 (OSNCP 1993, z. 12, poz. 222) wyjaśnił, że wydanie przez terenowy organ administracji decyzji stwierdzającej nabycie własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście ustawy w życie. W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną, co oznacza, że jest obowiązany liczyć się ze stanem prawnym ustanowionym tą decyzją, jeżeli została ona wydana w granicach kompetencji organu administracyjnego. Akt własności ziemi, będący ostateczną decyzją administracyjną, stanowi - zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81) - wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości i w tym zakresie sąd jest związany wynikającym z tego aktu stanem prawnym. Wydanie aktu własności ziemi na rzecz określonej osoby oparte jest na ustaleniu, że osoba ta była samoistnym posiadaczem nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, czyli w dniu 4 listopada 1971 r. Wynikające z ostatecznej decyzji administracyjnej domniemanie, że jest ona zgodna z prawem, obejmuje także przesłanki będące podstawą wydania decyzji, niemniej - jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu omawianej uchwały - decyzja administracyjna co do okoliczności objętych domniemaniem stanowi dowód z dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., a stosownie do art. 252 k.p.c. nie jest wyłączona możliwość przeprowadzenia w postępowaniu sądowym dowodu przeciwko treści takiego dokumentu (tak SN w postanowieniu z 2001.09.05 I CKN 399/00 LEX nr 52652). Podobnie w uchwale Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 21 października 1983 r. III CZP 48/83, OSNCP 1984/5 poz. 71, wskazano, że ostateczna decyzja administracyjna w zasadzie wiąże organy administracji i sądy w zakresie zawartego w niej rozstrzygnięcia co do istoty sprawy. Nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że związanie to dotyczy wszystkich przesłanek (pozytywnych i negatywnych), których zaistnienie bądź brak uzasadniałby wydanie decyzji. Z decyzji ostatecznej wynika domniemanie - dopóki nie nastąpi jej uchylenie lub zmiana, stwierdzenie nieważności albo wznowienie postępowania w przypadkach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego (art. 16 § 1 kpa) - że jest ona zgodna z prawem. Należy uznać, że domniemanie to obejmuje również przesłanki będące podstawą wydania decyzji, co oznacza, że domniemywa się, iż spełnione zostały te przesłanki, od zaistnienia których zależało wydanie decyzji, i brak było innych podstaw przesłanek, stojących na przeszkodzie jej wydaniu. Domniemanie, o którym mowa, może być jednak obalone w innym

postępowaniu administracyjnym bądź sądowym. Decyzja administracyjna bowiem co do okoliczności objętych domniemaniem stanowi dowód z dokumentu urzędowego (art. 76 § 1 kpa, art. 244 § 1 kpc). Ani w postępowaniu administracyjnym, ani w postępowaniu sądowym nie jest zaś wyłączona możliwość przeprowadzania dowodu przeciwko treści dokumentu urzędowego (art. 76 § 3 kpa, art. 244 k.p.c. w związku z art. 252 k.p.c.).

Jak ustalono powyżej w 1968r. nabywcą działki kupionej przez powodów byli małżonkowie F To oni również byli jej samoistnymi posiadaczami na dzień 4 listopada 1971r. Lucjan K wszedł w jej posiadanie na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży pod koniec lat siedemdziesiątych i bezsprzecznie nie mógł uzyskać na siebie i żonę aktu własności ziemi na działkę 2359/6, bez zatajenia tego faktu przed organem administracyjny. Przesłuchani w sprawie świadkowi , do których należała sąsiednie działki jednoznacznie wskazali , że małżonkowie Kozak weszli w posiadanie działki wiele lat po dniu 4 listopada 1971r. Nieruchomość sprzedana im przez małżonków P. wyznaczona została na gruncie , zaakceptowana przez zainteresowanych i utrwalona trwałym ogrodzeniem . W postępowaniu dotyczącym wydania aktu własności ziemi Lucjan K podał więc nieprawdziwe okoliczności dotyczące posiadania nieruchomości . Organ administracyjny nie ustalił również prawidłowo w tym postępowaniu granic posiadanej przez niego działki , które zdecydowanie różniły się od podziału ewidencyjnego działki należącej do małżonków P Stan taki nie powodował jednak konfliktów pomiędzy sąsiadami, gdyż uważali oni , że są właścicielami działek w granicach wyznaczonych wzniesionymi ogrodzeniami. W taki bowiem sposób została określona granica na gruncie przez sprzedających działki.

Należy więc przyjąć, że sporny pas gruntu od 1968r. do 1983r. był w samoistnym posiadaniu małżonków P , którzy uważali się za jego właścicieli. Jako osoby uprawnione do rozporządzania gruntem przekazali go wraz z częścią swej działki w 1983r. małżonkom B z którymi zawarli nieformalną umowę sprzedaży, potwierdzoną następnie aktem notarialnym z dnia 3 sierpnia 2000r. (akta Kw 97.684).

Akt własności ziemi który otrzymał Lucjan K jest - gdy chodzi o sporną kwestię posiadania przedmiotowej działki w dniu 4 listopada 1971 r. - środkiem dowodowym przewidzianym w art. 244 § 1 k.p.c., który podlega ocenie Sądu z uwzględnieniem całego zebranego materiału w sprawie niniejszej (art. 382 k.p.c.) i z równoczesnym zachowaniem kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu na dzień 4 listopada 1971r. właścicielem całej ewidencyjnej działki 2359/6 byli małżonkowie P. Nie prowadzi do zmiany stanu prawnego nieruchomości objęcie jej aktem własności ziemi w następstwie wadliwego geodezyjnie oznaczenia przedmiotu uwłaszczenia (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 maja 2002 r. I CKN 632/2000, LexPolonica).

Skoro nabycie na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej następowało z mocy prawa, a decyzja potwierdzająca to nabycie miała jedynie charakter deklaratoryjny, to decyzja ta nie mogła przenosić własności nieruchomości, której rolnik nie nabył z mocy prawa; Nabycie własności nieruchomości nie oznacza, że granice ewidencyjne nie mogą okazać się

sporne (por. uzasadnienie uchwały z dnia 4 kwietnia 1975 r. III CZP 92/74 OSNCP 1976/3 poz. 34).

Sąd, dokonując rozgraniczenia może samodzielnie ustalić obszar i granice działek, bez konieczności zmiany decyzji w postępowaniu administracyjnym, bowiem rozstrzygnięcie sporu o przebieg granicy należy do właściwości sądu, a nie do organu administracyjnego, który nie dokonywał rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1978 r. IV CR 268/78 OSNCP 1979/3 poz. 55]. Decydujące znaczenie ma tu bowiem to, że nabycie własności następowało z mocy prawa, w takich granicach, w jakich działki znajdowały się w posiadaniu rolnika w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Konsekwentnie, ustalwszy ten stan posiadania, który jednocześnie wyznacza zakres nabytego prawa własności, Sąd ma obowiązek uznać go za stan prawny nieruchomości, stanowiący podstawę rozgraniczenia, stosownie do art. 153 k.c. (patrz postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 31 stycznia 2001 r., III CKN 1037/98)

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że małżonkowie K nie uzyskali prawidłowego tytułu własności dla działki ewidencyjnej nr 2359/6 i nie byli właścicielami spornej części nieruchomości.

Nawet przeciwny wniosek, przyjęcie mocy aktu własności ziemi, nie pozbawia trafności zarzut zasiedzenia podniesionego przez pozwanych. Łącznie bowiem z okresem posiadania części działki przez małżonków P od 1968r. do 1983r. pozwani stali się właścicielami spornej części z końcem 1998r., po upływie 30 letniego terminu zasiedzenia przewidzianego dla samodzielnego posiadacza nieruchomości w złej wierze (art.172 k.c.). Wydanie aktu własności ziemi dla Lucjana K miałyby jedynie znaczenie dla określenia właściciela przeciwko któremu bieгло zasiedzenie i którego nie przerwało wydanie decyzji administracyjnej.

Pozwani z mocy prawa stali się właścicielami spornej części nieruchomości i zarzut ten skutecznie tamuje wydanie nieruchomości w oparciu o art. 222 k.c.

Powodowie przyznali, że sytuacja dotycząca użytkowania nieruchomości przez pozwanych była im znana przed zakupem działki od Rafała K.

Każdy, kto ma jakiegokolwiek wątpliwości, w szczególności zaś osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawniczej i doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinien w zakresie staranności, jakiej wymaga od niego ustawodawca w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.), przed zawarciem umowy u notariusza upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 11 lipca 2002 r. I CKN 800/2000 LexPolonica).

Powodowie mieli możliwość ustalenia przed kupnem nieruchomości od jakiego czasu część działki 2359/6 użytkowana jest przez inne osoby niż właściciel ujawniony w księdze wieczystej. Zasięgnięcie porady prawnej mogłoby uzmysłwić im, że znaczny upływ czasu mógł spowodować zmiany we własności z mocy samego prawa bez jakiegokolwiek czynności pomiędzy właścicielami sąsiadujących nieruchomości. Wyobrażenie to powinna dać

również mapa załączona do akt przez stronę powodową obrazująca granice ewidencyjne działek i granice ich użytkowania według istniejących ogrodzeń (mapa k. 15).

Dla usunięcia rozbieżności w określeniu właścicieli działki w operacie ewidencji gruntów i w księdze wieczystej, należy wykorzystać właściwy tryb postępowania. Wobec tego, iż za wpisem w księdze wieczystej przemawia stosownie do przepisu art. 3 ustawy z dnia 6 lutego 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147), domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a takie domniemanie za wpisem w ewidencji gruntów nie stoi, niezbędne jest uprzednie doprowadzenie do zgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemanie z art. 3 jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10), albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (orz. SN z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 6/1961, poz. 162), w tym także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (uchwała SN z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNCP 11/93, poz. 196). Tak np. właściciel nieruchomości może dochodzić jej wydania przed usunięciem niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w dziale II. Może też żądać usunięcia tej niezgodności, nie dochodząc wydania nieruchomości (orz. SN z dnia 18 października 1958 r., 3 CR 234/58, OSN I/60, poz. 22). W uzasadnieniu wyroku z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 325/00, Sąd Najwyższy wyraził trafny pogląd, że wzruszenie domniemania, u podstaw którego znajduje się zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (tak RUDNICKI Stanisław *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2005 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis wydanie IV).

Powyższy pogląd w pełni podziela Sąd Rejonowy i na jego podstawie ustalił stan prawny części nieruchomości objętej pozwem odmienny niżby wskazywał wpis w KW RA1A/00038665/8.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalili się poglądy, że stan posiadania nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 r., będący podstawą wydania aktów własności ziemi, jest stanem prawnym w rozumieniu art. 153 k.c. (np. postanowienie z dnia 12 marca 1998 r. II CKN 642/97). Sąd nie mógł zatem w niniejszej sprawie uznać granic ewidencyjnej między działkami nr 2359/6 i 2359/10 za granicę uwzględniającą stan prawny (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 listopada 1998 r., II CKN 43/98).

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 100 poz. 1086) sąd rozpoznający sprawę o własność lub o wydanie nieruchomości lub jej części jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. W

tym wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości. Z treści powołanego przepisu wynika więc, że rozgraniczenie może nastąpić także w procesie. Brak jest w nim jednak nakazu wszczynania takiego postępowania z urzędu przez Sąd poza inicjatywą dowodową zainteresowanej wynikiem procesu strony, w szczególności jeżeli dochodzi do oddalenia żądania wydania części nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie spór dotyczył własności gruntu o długości 48,66 m - 49,18 m i szerokości 10,14 - 8,97 m (wymiary wskazane zostały na mapie sytuacyjnej k. 63). Według twierdzeń zawartych w pozwie nie chodziło jedynie o wąski pas gruntu, ciągnący się wzdłuż granicy, lecz o powierzchnię około 467 m² w kształcie prostokąta, która mogłaby być odrębną nieruchomością w znaczeniu cywilnoprawnym. Istotą sporu nie był więc sam przebieg granicy lecz problem własności spornego gruntu, do którego rościły pretensje obie strony postępowania. To zaś oznaczało, że rozstrzygana sprawa nie była związana z rozgraniczeniem nieruchomości powodów i pozwanych.

O przebiegu granicy wyznaczonej stanem prawnym nie może przesądzać sama okoliczność, że jedna nieruchomość ma mniejszą powierzchnię od powierzchni sąsiedniej wynikającej z tytułu własności, oraz że z kolei nieruchomość sąsiednia ma większą powierzchnię od powierzchni wynikającej także z tytułu własności, jeżeli da się stwierdzić źródła i rodzaj rozbieżności. Wyznaczenie linii geodezyjnej stanowi jedynie techniczne oznaczenie prawidłowego przebiegu granicy ustalonej na podstawie stanu prawnego (patrz SN w postanowieniu z dnia 24 października 1972 r. III CRN 248/72, OSNCP 1973/9 poz. 156).


Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne Sąd uznał, że pozwani nie są w posiadaniu części nieruchomości stanowiącej w chwili orzekania własność powodów i powództwo oddalił.

O kosztach procesu na które składa się minimalna stawka wynagrodzenia adwokackiego ustalona na podstawie §6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (DZ.U. 2002.163.1348) orzeczono na podstawie art.98 k.p.c.


Sędzia M.

Z.
Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć
pełn. powodów r.pr.B.Kró.
11.04.2006r.

8


Młody Opatryk i Kuzasad.
11 KWI. 2006

Rys. 1 Przykład sporu granicznego rozstrzyganego przez sąd (źródło: Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn.akt IV Ca 333/06)

Zakończenie i wnioski

Granice prawne nieruchomości mają bardzo istotne znaczenie w związku z rozwojem rynku nieruchomości jak również przy pracach geodezyjno – prawnych.

Wznowienie granic nieruchomości jest techniczną procedurą geodezyjną, umożliwiającą odtworzenie granicy w przypadku, gdy została ona zatarta lub przesunięta, a istniejąca dokumentacja umożliwia wyznaczenie tej granicy. W takim przypadku prowadzenie całego toku postępowania rozgraniczeniowego jest bezprzedmiotowe, bo linia graniczna została uprzednio skonkretyzowana. Czynności wznowienia znaków granicznych nie wymagają więc przeprowadzenia postępowania administracyjnego, gdyż nie zapada w nim żadna decyzja administracyjna.

W przypadku, gdyby strony kwestionowały wznowione w tym trybie znaki graniczne, mają prawo zwrócić się do sądu, który jest jedynym organem, właściwym do rozpoznania sprawy. Warto przy tym nadmienić, że przepisy prawne nie precyzują w jakim zakresie sąd może decydować o przebiegu granicy.

W przypadku gdy mamy do czynienia z granicami prawnymi sytuacja jest oczywista, gdyż granica zatwierdzona decyzją administracyjną nie może ulec zmianie. Obowiązujące obecnie przepisy nie dają sądowi możliwości zmiany takiej granicy.

Jeżeli zatem zaistnieje spór między stronami co do przebiegu granicy prawnej to jego rozstrzygnięcie może nastąpić jedynie poprzez uregulowanie stanu posiadania na gruncie.

Sprawa sądowa może doprowadzić więc tylko do kontroli czynności geodety dokonywanych przy wznowieniu znaków granicznych. Strony w takim procesie ponoszą koszty postępowania, które w zasadzie nie może doprowadzić do zmiany przebiegu spornej granicy.

Wydaje się, iż obowiązujące prawo uznaje granicę prawną za bezpieczną co niestety w niektórych przypadkach okazuje się błędnym założeniem. Jak widać w przytoczonym wyroku sądu, status granicy prawnej nie wyklucza sporu co do jej przebiegu.

Jeśli problematyka poruszona w tym artykule nie zostanie uregulowana odpowiednimi przepisami prawnymi, to może to doprowadzić do sytuacji, w której granice prawne wykazane w ewidencji gruntów i budynków nie będą odpowiadały prawdziwemu zasięgowi prawa własności na gruncie.

Piśmiennictwo:

1. Durzyńska M., *Problematyka wznowienia znaków granicznych*, „Przegląd Geodezyjny” 2007, nr 9.
2. Hycner R., *Zagadnienia geodezyjno - prawne gospodarki nieruchomościami*, Wydawnictwo Gall, Wydanie I, Katowice 2006.
3. Śmiałowska – Uberman Z., *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Wydawnictwo Gall, Katowice 2003.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – kodeks cywilny. Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz. 93, z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego. Dz. U. nr 98 z 2000 r., poz. 1071 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dn. 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 169 ze zm., tekst jednolity Dz. U 2005 r. nr 240, poz. 2027 ze zm.)
7. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego – Dz. U. nr 43 z 1964 r., poz. 296, z późniejszymi zmianami.
8. Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn.akt IV Ca 333/06)