

Rozgraniczenie nieruchomości

Prawo zabudowy nieruchomości gruntowej uzależnione jest od wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W razie sporu granicznego spełnienie tego wymogu może jednak okazać się utrudnione w stosunku do przygranicznych pasów gruntu. W takich przypadkach niezbędne będzie jednoznaczne określenie przebiegu granic nieruchomości. Służy temu postępowanie rozgraniczeniowe, które zmierza do ustalenia, jak daleko sięgają prawa własności sąsiadów oraz wynikające z nich uprawnienia do korzystania z gruntów z wyłączeniem innych osób.

Zasadnicze zagadnienia związane z procedurą rozgraniczenia nieruchomości uregulowane zostały w art. 29-39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.; dalej: p.g.k.) oraz art. 153 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121; dalej: k.c.). Zgodnie z tymi przepisami rozgraniczenia nieruchomości, którego celem jest ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów, dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz sądy. Rozstrzygnięcie sprawy przez sąd wymaga jednak uprzedniego przeprowadzenia postępowania administracyjnego przed wójtem. Pominięcie tej procedury możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy przed sądem toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części.

Postępowanie rozgraniczeniowe przed wójtem przeprowadza się z urzędu (w przypadkach wymienionych w art. 30 ust. 2 p.g.k.) lub na wniosek strony. Wszczęcie tego postępowania następuje w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie. Zażalenie przysługuje natomiast w razie wydania postanowienia odmawiającego wszczęcia postępowania. W ramach procedury administracyjnej czynności ustalania przebiegu granic wykonuje upoważniony przez wójta geodeta. Przy ustalaniu przebiegu granic bierze on pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Jeżeli brak jest tych danych lub są one niewystarczające albo sprzeczne, przebieg granicy ustala się na podstawie zgodnego oświadczenia stron. Możliwe jest także ustalenie przebiegu granicy na podstawie oświadczenia jednej strony, jeżeli druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy. Szczegółowe zasady prze-

prowadzenia rozgraniczenia normuje rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. z 1999 r. Nr 45 poz. 453).

W trakcie postępowania rozgraniczeniowego geodeta nakłania strony do zawarcia ugody, jeżeli pozostają w sporze co do przebiegu linii granicznych. W razie zawarcia takiej ugody przed geodetą, posiada ona moc ugody sądowej. Należy przy tym pamiętać, że nie jest to ugoda administracyjna, ale ugoda materialnoprawna, do której stosuje się art. 917 i art. 918 k.c. Tym samym ocena jej ważności i skuteczności może być dokonywana wyłącznie przez sądy powszechne.

Administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe może zakończyć się na trzy sposoby: 1) przez zawarcie ugody przed geodetą, 2) przez wydanie decyzji administracyjnej o rozgraniczeniu nieruchomości, 3) przez umorzenie postępowania administracyjnego i przekazanie sprawy z urzędu do rozpatrzenia sądowi powszechnemu. Ten ostatni przypadek ma miejsce wtedy, gdy nie dochodzi do zawarcia ugody oraz niemożliwe jest ustalenie przebiegu granicy na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron, a więc nie ma podstaw do wydania decyzji. Przekazanie sprawy sądowi następuje także w razie złożenia takiego żądania przez stronę niezadowoloną z ustalenia przebiegu granicy w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji.

Sądowa faza postępowania rozgraniczeniowego prowadzona jest co do zasady w trybie nieprocesowym, choć możliwe jest także przeprowadzenie rozgraniczenia nieruchomości w procesie, jeżeli ustalenie granic jest przesłanką do rozstrzygnięcia toczącej się sprawy. Orzeczenie wydane przez sąd oparte jest o art. 153 k.c., który nakazuje stosowanie określonych kryteriów rozgraniczenia, wyznaczając jednocześnie kolejność ich stosowania. Oznacza to, że niemożliwe jest pomocnicze skorzystanie z dalszego kryterium,

jeżeli kryterium wcześniejsze jest wystarczające do wydania rozstrzygnięcia.

W myśl powołanego przepisu za podstawę rozgraniczenia sąd powinien w pierwszej kolejności przyjąć stan prawny nieruchomości. Ustalenie tego stanu wymaga uwzględnienia wszelkich zdarzeń prawnych mających wpływ na zakres prawa własności sąsiadujących nieruchomości. Sąd bierze więc pod uwagę nie tylko czynności prawne, ale również możliwość zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Mając na uwadze wcześniejsze uwagi, należy pamiętać, że niedopuszczalne jest korygowanie stanu prawnego poprzez uwzględnienie stanu posiadania lub innych okoliczności.

Drugim kryterium przewidzianym przez ustawodawcę jest ostatni spokojny stan posiadania, przez który rozumieć należy stan, który nie pozwala wprowadzić na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, jednakże trwa zbyt długo, by pozabawienie dotychczasowego posiadacza posiadania pasa ziemi, przez ustalenie granicy "z uwzględnieniem wszelkich okoliczności" dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r., sygn. III CRN 81/74). Wydanie orzeczenia na tej podstawie możliwe jest dopiero wtedy, gdy stanu prawnego nie można stwierdzić. Oznacza to w szczególności, że do zastosowania tego kryterium nie wystarczy sama konstatacja, iż stan prawny jest wątpliwy. Jeżeli bowiem możliwe jest jego ustalenie w toku postępowania, to właśnie tym kryterium powinien kierować się sąd.

Jeżeli oba wspomniane kryteria okażą się niewystarczające, a zainteresowani nie zdecydują się na zawarcie ugody, sąd dokonuje rozgraniczenia na podstawie wszelkich okoliczności. Choć w konkretnych sprawach okoliczności te mogą się znacząco różnić, to powinny one zawsze uwzględniać zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Orzekając w oparciu o to kryterium, sąd może przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Warto zauważyć, że ustawodawca eksponuje możliwość przeprowadzenia rozgraniczenia w drodze ugody zarówno na etapie administracyjnym, jak i sądowym. Takie rozwiązanie należy ocenić pozytywnie, ponieważ ugodowe załatwienie sprawy pozwala uniknąć konfliktów sąsiedzkich w przyszłości.

*Michał Staszewski
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

in six voivodships, with Warmińsko-Mazurskie reporting the sharpest fall (-31.3%). Negative rates of output change were also recorded by Lubelskie (-25.7%), Lubuskie (-22.5%), Świętokrzyskie (-8.8%), Zachodniopomorskie (-5.9%) and Kujawsko-Pomorskie (-2.3%). The biggest growth was seen in Opolskie (58.4%) and Pomorskie (55.2%).

Regarding civil engineering structures, construction and assembly output shrank in five regions. Declines were seen in Lubelskie (-21.8%), Pomorskie (-11.6%), Świętokrzyskie (-3.5%), Łódzkie (-3.5%) and Mazowieckie (-2.5%). The strongest growth was recorded for Kujawsko-Pomorskie where construction and assembly output increased by a whopping 51.4% as well as Malopolskie

(38.2%) and Podlaskie (26.4%) compared to Q1 2013.

Katarzyna Grabarz
Senior Business Editor, PMR
katarzyna.grabarz@pmrcorporate.com

Value of construction-assembly output in Poland's voivodships, by type of constructions (PLN '000), Q1 2014

	Total	Residential buildings	Non-residential buildings	Civil engineering structures
Dolnoslaskie	898,425.5	132,995.8	260,872.6	504,557.1
Kujawsko-pomorskie	606,501.2	84,678.2	240,268.6	281,554.4
Lubelskie	380,113.8	78,287.5	166,987.4	134,838.9
Lubuskie	155,438.9	30,558.6	45,278.1	79,602.2
Łódzkie	723,161.7	55,401.7	399,565.6	268,194.4
Malopolskie	1,286,483.6	231,826.8	492,454.5	562,202.3
Mazowieckie	3,199,085.7	507,732.6	1,396,294.2	1,295,058.9
Opolskie	228,320.2	16,287.9	125,109.1	86,923.2
Podkarpackie	519,457.6	77,066.2	225,549.9	216,841.5
Podlaskie	384,872.1	140,045.7	141,855.2	102,971.2
Pomorskie	594,811.5	111,059.7	208,647.3	275,104.5
Slaskie	1,904,754.9	176,716.4	623,723.9	1,104,314.6
Świętokrzyskie	280,723.3	53,986.3	146,317.7	80,419.3
Warmińsko-mazurskie	373,611.8	141,552.4	83,233.8	148,825.6
Wielkopolskie	1,318,454.5	150,219.1	563,078.3	605,157.1
Zachodniopomorskie	435,223.3	76,670.8	121,468.3	237,084.2
Poland	13,289,439.6	2,065,085.7	5,240,704.5	5,983,649.4

Note: Preliminary figures.

Source: PMR based on GUS data, 2014



Real estate boundary demarcation

The right to develop a land property is contingent on demonstration of the right to use the property for construction purposes. However, when a boundary dispute arises, it may be hard to comply with this requirement with regard to boundary strips of land. Accordingly, it is then necessary to clearly determine where the border between the properties runs. This is where property demarcation procedure is applied. Its objective is to determine how far the boundaries of ownership rights of neighbours and the related rights to use land with the exclusion of other people extend to.

Principal issues involved in the procedure for property boundary demarcation are set forth in Articles 29-39 of the Act of 17 May 1989 – the Surveying and Cartography Law (consolidated text: Journal of Laws of 2010 No. 193, item 1287, as amended) and Art. 153 of

the Act of 23 April 1964 – Civil Code (consolidated text: Journal of Laws of 2014 item 121). Under the said regulations, commune heads (*wojt*; town mayors (*burmistrz*) or city mayors (*prezydent*) in larger municipalities) and courts perform property boundary de-

marcation whose objective is to establish the boundaries of neighbouring properties by determining the location of boundary points and lines, marking the boundary points with boundary marks and drafting the relevant documents. However, if the court is to determine the case in question, an administrative procedure should be first carried out by a commune head (*wojt*). It can only be skipped under exceptional circumstances, if a case concerning ownership of the property, or release of the property or part thereof is pending before the court.

Boundary demarcation procedure before the commune head (*wojt*) is carried out *ex officio* (in the cases listed in Art. 30.2 of the Surveying and Cartography Law) or at a request of a party. The proceedings are launched by way of a decision, which may not be appealed against. However, what

can be appealed against is a decision refusing to launch the proceedings. Real property boundaries are demarcated by a surveyor authorised by the commune head (*wojt*) as part of the administrative procedure for establishing property boundaries. When establishing the boundaries, the surveyor uses boundary points and marks, maps, other documents and survey control points. If such data is not available or it is insufficient or contradictory, the position of the boundary is established on the basis of a unanimous declaration by the relevant parties. It is also possible to establish where the boundary line runs on the basis of a declaration made by one of the parties if the other party does not make any declarations during the proceedings and does not call into question the border's location. Detailed rules applicable to real estate boundary demarcation are set forth in the regulation of the Minister of the Interior and Administration and the Minister of Agriculture and Agri-food Economy of 14 April 1999 concerning real property boundary demarcation (Journal of Laws of 1999 No. 45 item 453).

During the proceedings, the surveyor encourages the parties to the dispute over the location of the boundary line to reach a settlement. If the parties reach the settlement before the surveyor, the settlement is as valid as a court settlement. It should be noted though that it is not an administrative settlement but rather a substantive settlement, to which the provisions of Art. 917 and Art. 918 of the Civil Code apply. Therefore, its validity and effectiveness may be assessed only by courts of general jurisdiction.

There are three possible outcomes of the administrative boundary demarcation procedure: 1) a settlement reached by the parties before the surveyor, 2) an administrative decision on property boundary demarcation, 3) discontinuation of the administrative procedure and transfer of the case *ex officio* to the court of general jurisdiction for examination. The last option is used when the parties fail

to reach an agreement and it is impossible to determine the location of the border line on the basis of the collected evidence or a mutual declaration of the parties, i.e. when there is no basis for issuing the decision. The case is transferred to the court also if a party dissatisfied with the outcome of the procedure for boundary location requests so within 14 days of being served the decision.

The court phase of the procedure for boundary location is conducted, in principle, in non-litigious proceedings, though it is possible to determine the location of property boundaries in litigious proceedings if establishing the location of the border line is a prerequisite for resolution of a pending case. The court's decision is issued pursuant to Art. 153 of the Civil Code, which orders application of specified boundary location criteria and specifies the order in which the criteria are to be applied. Consequently, it is not possible to auxiliarily use a subsequent criterion if an earlier criterion is sufficient to reach a boundary location decision.

Pursuant to Art. 153 of the Civil Code, the court should first rely on the property's legal status when determining property boundary location. When ascertaining the legal status of the property, it is important to take into consideration all acts of law having a bearing on the scope of the ownership rights of the neighbouring properties. Thus, the court takes into account not only acts of law but also the possibility of acquisitive prescription of boundary strips of land. Bearing in mind the aforementioned comments, it should be remembered that it is impossible to adjust the legal status by taking possession or any other circumstances into account.

The next criterion set by the legislator is the most recent state of undisturbed possession, which should be understood as *a state which does not allow to determine the acquisition of ownership title to the property through prescriptive acquisition but lasted too long to accommodate dispossession of the strip of land in*

question from the existing possessor, through location of the border "taking into account all the circumstances", with the principles of community life (cf. the Supreme Court's decision of 6 May 1974, court docket No. III CRN 81/74). A decision on this basis may be issued only if it is impossible to determine the legal status. Consequently, it means in particular that it is not sufficient to apply this criterion purely on the basis of a finding that the legal status is dubious. For, if it is possible to determine the legal status during the proceedings, the court's decision should be guided by this criterion.

If the two criteria are not sufficient and the interested parties do not decide to settle, the court shall perform property boundary demarcation on the basis of all the circumstances. Though the circumstances may significantly vary from case to case, they should always take account of the principles of community life and the socioeconomic purpose of the rights. When issuing a decision on the basis of this criterion, the court may grant an additional money payment to one of the owners.

What should be noted is the legislator's emphasis on the possibility of property boundary demarcation by way of a settlement during both the administrative and court phases of the proceedings. This should be considered a positive solution because an amicable resolution of a dispute can help avoid conflicts between neighbours in the future.

*Michał Staszewski
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*