

Magdalena Maria Jeziernicka<sup>1</sup>

## **Rozgraniczenie nieruchomości oraz wznowienie znaków granicznych jako procedury geodezyjno-prawne służące ustaleniu zasięgu prawa własności na gruncie**

DOI: 10.5604/01.3001.0054.3965

### **Streszczenie:**

Własność jest najsilniejszym i najpełniejszym, choć niepozbawionym granic prawem rzeczowym. Każdemu właścicielowi nieruchomości gruntowej zależy na pełnym i niezakłóconym władaniu jego gruntem. Niekiedy jednak dochodzi do sporu o granice poszczególnych nieruchomości bądź ich zatarcia a przysługujące właścicielowi prawo staje się wówczas zagrożone. Z prawem własności nieruchomości gruntowych nierozdzielnie związane są ich granice prawne, które stanowiąc zmaterializowaną na gruncie linię oddzielają je od siebie zakreślając zasięg prawa własności w stosunku do sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Z definicji nieruchomości gruntowej zawartej w art. 46 § 1 k.c. wynika, iż granica prawna nieruchomości nie jest pojęciem abstrakcyjnym, gdyż wydziela nieruchomość z otoczenia jako przedmiot odrębnej własności. Urzeczywistnieniu granic na gruncie służy postępowanie rozgraniczeniowe, a w przypadku zatarcia uprzednio ustalonych granic bądź ich przesunięcia konieczne jest wznowienie znaków granicznych. Stabilność granic prawnych nieruchomości sprzyja pewności nie tylko właścicieli, ale także obrotu nieruchomościami. Celem niniejszego artykułu jest analiza instytucji rozgraniczenia nieruchomości oraz wznowienia znaków granicznych przez pryzmat ich funkcji – zapewnienia właścicielom nieruchomości gruntowych pewności i stabilizacji co do przysługującego im prawa własności oraz określenie kryterium rozróżniającego omawiane procedury geodezyjne.

**Słowa kluczowe:** rozgraniczenie nieruchomości, wznowienie znaków granicznych, nieruchomości, znaki graniczne, znaki geodezyjne, granice nieruchomości, własność, postępowanie administracyjne, postępowanie sądowe

## **Delimitation of real estates and reopening of boundary marks as geodetic-legal procedures to establish the extent of property rights on land**

### **Summary:**

Ownership is the strongest and fullest, although not unlimited, right in rem. Every owner of land desires full and undisturbed possession of his land. Sometimes, however, the boundaries of indi-

---

<sup>1</sup> Doktorantka II roku studiów doktoranckich w Szkole Doktorskiej Nauk Społecznych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, dyscyplina: nauki prawne, ORCID: 0000-0002-4370-5276.

vidual properties are disputed or obliterated and the owner's right to possession is threatened. Inseparably connected with the right of ownership of landed property are their legal boundaries, which, being a line materialised on the ground, separate them from each other, delimiting the extent of the right of ownership in relation to neighbouring properties. It follows from the definition of the landed property contained in Article 46 § 1 of the Civil Code that the legal boundary of a property is not an abstract concept, as it separates the property from its surroundings as an object of separate ownership. The realisation of boundaries on the ground is achieved through delimitation proceedings, and if previously established boundaries are obliterated or moved, it is necessary to reopen boundary marks. The stability of the legal boundaries of a property promotes certainty not only for the owners, but also for real estate transactions. The aim of this article is to analyse the institutions of property delimitation and the reopening of boundary marks from the point of view of their function – to provide landowners with certainty and stability as to their property rights and to define the criterion distinguishing the geodetic-legal procedures in question.

**Key words:** real estate delimitation, reopening of boundary marks, real estates, boundary marks, geodetic signs, property boundaries, property rights, administrative proceedings, litigation

## 1. Wprowadzenie

Każdemu właścicielowi nieruchomości gruntowej zależy na pełnym i niezależnym władaniu swoim gruntem. Niekiedy jednak dochodzi do sporu o granice poszczególnych nieruchomości bądź ich zatarcia a przysługujące właścicielowi prawo staje się wówczas zagrożone. W słowniku języka polskiego pod hasłem „granica” można znaleźć następujące wyjaśnienia: „linia zamykająca lub oddzielająca pewien określony obszar”, „linia podziału lub czynniki różnicujące coś” czy „ograniczony zasięg lub miara czegoś dozwolonego”<sup>2</sup>. Granice nieruchomości gruntowej wyznaczają pewien obszar, na którym właściciel z wyłączeniem innych osób może korzystać ze swego prawa. Tym samym właściwie i prawnie ustalony przebieg linii granicznych daje właścicielowi poczucie pewności i stabilizacji co do przysługującego mu prawa własności.

Granice prawne nieruchomości określają zasięg prawa własności, a tym samym determinują prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości gruntowych. Na triadę uprawnień właścicielskich do rzeczy składa się prawo do: posiadania (*ius possidendi*), używania i pobierania pożytków (*ius utendi et fruendi*) oraz dysponowania rzeczą (*ius disponendi*). Niejednokrotnie przed sprzedażą nieruchomości gruntowej może okazać się, że zakres prawa własności do niej jest inny ze względu na brak ustalenia granic bądź skutek ich zatarcia. Wówczas do czasu prawnego ustalenia granic potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany kupnem nieruchomości, co do której zakres prawa własności jest niepewny, bądź uzależni nabycie od dokonania rozgraniczenia czy wznowienia znaków granicznych.

<sup>2</sup> <https://sjp.pwn.pl/szukaj/granica.html> (dostęp: 03.05.2023 r.).

Prawo żądania rozgraniczenia nieruchomości jest uprawnieniem wynikającym przede wszystkim z prawa własności. Ukształtowanie treści stosunku cywilnoprawnego między właścicielami sąsiednich nieruchomości, czyli określenie zasięgu prawa własności, jest istotą rozgraniczenia. Skutkuje ono ustaleniem granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, aby żaden z właścicieli nie wkraczał w sferę wyłącznych uprawnień właścicielskich sąsiada. Natomiast w sytuacji, gdy istniejąca granica prawna została przesunięta, a znaki graniczne ją wyznaczające zostały zniszczone bądź zatarte konieczne jest wznowienie znaków granicznych. Ustawodawca uregulował instytucję rozgraniczenia w art. 152-153 k.c.<sup>3</sup> oraz rozdziale 6 p.g.k.<sup>4</sup>, a wznowienia znaków granicznych w art. 39 p.g.k. oraz § 17 r.s.t.w.p.g.k.<sup>5</sup>.

Celem niniejszego artykułu jest analiza instytucji rozgraniczenia nieruchomości oraz wznowienia znaków granicznych przez pryzmat ich funkcji – zapewnienia właścicielom nieruchomości gruntowych pewności i stabilizacji co do przysługującego im prawa własności oraz określenie kryterium rozróżniającego omawiane procedury geodezyjne.

Podjęcie rozważań uzasadniają różne argumenty, m.in. poznawcze, społeczne czy gospodarcze, a także zainteresowania własne autorki<sup>6</sup>. Wybór tematu artykułu determinowały również względy praktyczne związane ze stanowieniem, a przede wszystkim stosowaniem prawa oraz problemy z jakimi spotykają się właściciele nieruchomości gruntowych. Pomocne będzie w tym zakresie omówienie i rozróżnienie podstawowych pojęć geodezyjnych i prawnych związanych z przedmiotowymi postępowaniami, takich jak: granice prawne a ewidencyjne czy znaki graniczne a geodezyjne. Nadto, obok obszernej i jakże różnorodnej materii normatywnej, nietuzinkowa jest wielopłaszczyznowość występujących w sprawach o rozgraniczenie zagadnień praktycznych, jak i prawnych, które również staną się przedmiotem rozważań.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej jako: k.c.).

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.; dalej jako: p.g.k.).

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1670; dalej jako: r.s.t.w.p.g.k.).

<sup>6</sup> Problematyka rozgraniczenia nieruchomości a wznowienia znaków granicznych szerzej została omówiona w pracy magisterskiej autorki, przygotowanej pod kierunkiem prof. UAM dr hab. Anety Suchoń. Praca magisterska została obroniona 15 czerwca 2021 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu i wyróżniona w Konkursie im. prof. K. Kolańczyka na najlepsze prace magisterskie obronione na tym Wydziale w roku akademickim 2020/2021.

W zakresie metodologii przyjętej w niniejszym artykule, analizie zostanie poddana w szczególności regulacja prawna dotycząca rozgraniczenia nieruchomości oraz wznowienia znaków granicznych. Autorka posiłkować się będzie poglądami orzecznictwa oraz wybranych przedstawicieli doktryny. Analiza piśmiennictwa oraz orzecznictwa przeprowadzona zostanie za pomocą dostępnych systemów informacji prawnych.

## 2. Pojęcie nieruchomości gruntowej i jej granic

Nieruchomość gruntowa jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, którą indywidualizują cechy fizyczne i prawne, wyodrębniając ją z otoczenia jako przedmiot odrębnej własności. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. w ujęciu materialnym: „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Tym samym granica nieruchomości nie jest pojęciem jedynie abstrakcyjnym, bowiem określa nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego (część powierzchni ziemskiej). Stanowi zmaterializowaną w terenie linię oddzielającą grunty. Z kolei w ujęciu formalnym (wieczystoksięgowym) jedynym warunkiem wyodrębniającym nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego jest prawo własności ujawnione w księdze wieczystej oznaczonych działek ewidencyjnych, które nie muszą spełniać podmiotowego warunku ciągłości prawa w przestrzeni fizycznej<sup>7</sup>. Autorka podziela stanowisko K. Zaradkiewicza, że granice oddzielające sąsiadujące ze sobą grunty zazwyczaj nie wynikają z ich fizycznych właściwości<sup>8</sup>.

Należy dokonać wyraźnego rozróżnienia pomiędzy granicami prawnymi nieruchomości a jej granicami ewidencyjnymi. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, że „stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej”<sup>9</sup>. O tym, czy mamy do czynienia z jedną, czy z wieloma nieruchomościami decyduje, oczywiście w znaczeniu prawnym, założenie nowej

<sup>7</sup> D. Felcenloben, *Procedury geodezyjno-prawne ustalania granic i podziałów nieruchomości*, WKP 2019, s. 16.

<sup>8</sup> K. Zaradkiewicz, *Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego*, „Nieruchomości@” 2022; t. III (III): 9-35, s. 14.

<sup>9</sup> Wyrok SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

księgi wieczystej bądź wpisanie do już istniejącej (art. 24 u.k.w.h.<sup>10</sup>). Oznacza to, że pojedyncza działka ewidencyjna może stanowić odrębną nieruchomość tylko wtedy, gdy zostanie założona dla niej księga wieczysta. Zgodnie z § 7 ust. 1 r.e.g.b.<sup>11</sup> „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych”. Tym samym jako granicę prawną należy postrzegać granicę wynikającą z dokumentów ustalających stan prawny nieruchomości, natomiast granica ewidencyjna to granica ustalona według stanu faktycznego na gruncie<sup>12</sup>. Niemniej należy zaznaczyć, iż przedmiotem rozgraniczenia są nieruchomości, a nie działki ewidencyjne<sup>13</sup>.

Dla poruszanej tematyki istotne jest również przywołanie zakresu ochrony wynikającej z domniemania prawdziwości (art. 3 u.k.w.h.) oraz rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). W dziale I-O (oznaczenie nieruchomości) opisuje się dane geodezyjne i adresowe danej nieruchomości, a więc miejsce położenia, jej powierzchnię, numer działki czy informację o ewentualnych budynkach. Wpisy tam umieszczane nie tworzą samodzielnie stanu prawnego, dlatego nie są objęte ochroną przewidzianą dla wpisów praw<sup>14</sup>. Stan prawny nieruchomości określony jest natomiast w działach II-IV księgi wieczystej i tylko w tym znaczeniu objęty jest ochroną wynikającą z rękojmi oraz domniemania. Granica określa nieruchomość jako przedmiot obrotu prawnego, co wynika wprost z definicji nieruchomości gruntowej z art. 46 § 1 k.c. Stanowiąc zmaterializowaną w terenie linię oddzielającą grunty jest zatem najważniejszym i immanentnym elementem oznaczenia nieruchomości gruntowej – „Dokładnie określone granice nieruchomości gruntowej to z kolei dobrze określony zasięg prawa rzeczowego, które ujawnia się w księdze wieczystej, którą prowadzi się, między innymi, celem ustalenia stanu prawnego nieruchomości”<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984; dalej: jako: u.k.w.h.).

<sup>11</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219; dalej jako: r.e.g.b.).

<sup>12</sup> Zob. D. Felcenloben, 3.2. *Pojęcie granic nieruchomości w ujęciu geodezyjnym*, [w:] *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2013, LexisNexis 2013.

<sup>13</sup> Wyrok WSA w Bydgoszczy z 19.07.2017 r., II SA/Bd 161/17, LEX nr 2366846.

<sup>14</sup> Uchwały SN z: 28.02.1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 26; 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59; postanowienie SN z 16.02.2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294.

<sup>15</sup> R. Hycner, *Podstawy katastru*, Kraków, 2004.

### 3. Znak graniczny a geodezyjny

Z instytucją rozgraniczenia nieruchomości, jak i wznowienia nierozerwalnie związane są znaki geodezyjne i graniczne, które podobnie do omawianych procedur i czynności geodezyjnych, należą do najczęściej mylonych, wręcz utożsamianych pojęć geodezyjnych. Zostały one zdefiniowane w dwóch aktach prawnych, tj. w p.g.k oraz r.r.n.<sup>16</sup>. Zgodnie z art. 2 pkt 5 p.g.k. znakiem geodezyjnym jest znak z trwałego materiału, określający położenie punktu osnowy geodezyjnej. Natomiast znak graniczny to również znak z trwałego materiału, ale umieszczony w punkcie granicznym (§ 2 pkt 4 r.r.n.) przez który należy rozumieć punkt określający przebieg granicy nieruchomości. Trwałym materiałem, o którym mowa w art. 2 pkt 5 p.g.k., jak i § 2 pkt 4 r.r.n., może być w szczególności betonowy słupek, metalowa rurka, żelazny pręt czy po prostu kamień<sup>17</sup>. Dawniej natomiast wykorzystywano również znaki naturalne takie jak krzewy czy drzewa rosnące na granicy, ale także słupy ogrodzeniowe oraz narożniki budynków. Obecnie w praktyce najczęściej używa się rurek, kamieni czy butelek, a trwałe elementy zagospodarowania terenu traktowane są jedynie jako punkty orientacyjne.

Znaki graniczne wskazują przebieg granic nieruchomości, co podkreśla ich funkcję dowodową, jaką jest ustalenie zasięgu prawa własności na gruncie. Punkty graniczne utrzuca się znakami naziemnymi (np. słup betonowy z głowicą/krzyżem/rurką metalową/prętem/nitem/gwoździem) i podziemnymi (np. płyta granitowa/betonowa, rurka drenarska, cegła z krzyżem, butelka). Położenie punktu pomiarowego na znaku geodezyjnym oznacza się naciętym krzyżem, bolcem bądź żelazną rurką. W praktyce znaki graniczne mogą pokrywać się ze znakami geodezyjnymi, np. gdy będą równocześnie punktami osnowy. Znaki graniczne rozmieszcza się w odległości zapewniającej dobrą widoczność – w odstępach nie większych niż 200 m, a w przypadku granic naturalnych, nieregularnych osadza się je w głównych punktach załamania granicy lub w ich pobliżu, z podaniem danych pozwalających na wyznaczenie wszystkich punktów granicznych (§ 18 r.r.n.). Opisy rozmieszczenia poszczególnych punktów zamieszcza się w protokole granicznym bądź akcie ugody i nanosi się na szkic graniczny.

<sup>16</sup> Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453; dalej jako: r.r.n.).

<sup>17</sup> § 17 r.r.n.

Rozróżnienie ww. znaków ma nie tylko znaczenie praktyczne, ale także prawne w przedmiocie ich ochrony. Art. 38 p.g.k. stanowi wprost o ochronie znaków granicznych. Tym samym to na właścicielach bądź innych osobach władających nieruchomościami gruntowymi ciąży obowiązek ochrony znaków granicznych. Ustawodawca podkreślił to również w art. 152 k.c. Natomiast ochronę znaków geodezyjnych ustanowił w art. 15 p.g.k.

Szczegółowa regulacja w zakresie ochrony została zawarta w rozdziale XXXIV k.k.<sup>18</sup> obejmującym przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, tj. w art. 277 k.k. Umieszczenie tego przepisu może być jednak mylące, a w związku z czym w orzecznictwie oraz doktrynie można wyróżnić dwa poglądy co do przedmiotu jego ochrony. Zgodnie z pierwszym, przedmiotem ochrony art. 277 k.k. jest dokument w postaci znaku granicznego, który dowodzi gdzie kończy się własność jednej osoby a zaczyna drugiej. Natomiast nie jest nim *stricto* samo prawo własności<sup>19</sup>, bowiem dokumentem jest każdy przedmiot stanowiący dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mogącej mieć znaczenie prawne (art. 115 § 14 k.k.), a zatem znak graniczny jest dokumentem w rozumieniu k.k. Z kolei zwolennicy drugiego poglądu upatrują przedmiot ochrony art. 277 k.k. w pewności obrotu prawnego, w szczególności obrotu nieruchomościami. Wskazują, iż znaki graniczne mając moc dowodową podobną do dokumentu, stanowią jeden ze środków ochrony praw majątkowych, zapobiegając tym samym niepewności stanu prawnego<sup>20</sup>. Mając na względzie literalną wykładnię omawianego przepisu należałoby uznać, że znak graniczny rzeczywiście jest dokumentem w rozumieniu k.k. Niemniej autorka skłania się ku pogładowi, iż art. 277 k.k. nie odnosi się do dokumentu jako takiego, choć owszem znak graniczny jest przedmiotem, ale nie należy go utożsamiać z zapisanym nośnikiem informacji. Ma jedynie moc dowodową „jak dokumenty”, zatem *a contrario* tym dokumentem nie jest. Autorka podziela w tym zakresie zdanie S. Tarapaty, iż w przypadku przestępstwa przeciwko znakom granicznym należy przyjąć, iż tytuł rozdziału k.k., w którym znajduje ten przepis, nie determinuje przedmiotu ochrony typu czynu zabronionego<sup>21</sup>. Tak jak to zostało wskazane powyżej – znak graniczny i geodezyjny to dwa oddzielne, niezależne pojęcia geodezyjne,

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17; dalej jako: k.k.).

<sup>19</sup> Postanowienie SA w Katowicach z 27.04.2006 r., II AKo 198/05, LEX nr 191763; wyrok SO w Zamościu z 14.05.2013 r., II Ka 29/13, LEX nr 1718262; *Motywy projektu Kodeksu karnego*, t. V, nr 4, Warszawa 1931, s. 115.

<sup>20</sup> W. Wróbel, [w:] A. Zoll, *Komentarz. Kodeks Karny, cz. Szczegółowa*, t. II, Kraków 2008, s. 1367.

<sup>21</sup> S. Tarapata, *Dobro prawne w strukturze przestępstwa. Analiza teoretyczna i dogmatyczna*, WKP 2016, LEX/el.

jak i prawne. W konsekwencji sankcja za niszczenie, uszkodzenie czy przemieszczanie poszczególnego rodzaju znaków została zawarta w odrębnych regulacjach. W przypadku znaków granicznych zastosowanie znajduje wówczas art. 277 k.k., a znaków geodezyjnych art. 48 ust. 1 pkt 3 p.g.k.

#### 4. Rozgraniczenie nieruchomości

Słowem wstępu należy wskazać, iż państwo polskie, system władzy, społeczeństwo, a także same granice kraju kształtowały się od połowy X w. do początków XIII w. Do II połowy X w. posiadacz ziemski samodzielnie chronił granice, odpierając najazdy sąsiadów. W późniejszym okresie, zgodnie z fundamentalną zasadą ówczesnego procesu granicznego, naruszenie granic nieruchomości, a zatem prawa własności mogło być dochodzone tylko za pośrednictwem legalnej władzy państwowej<sup>22</sup>. Polski wieszcz, Adam Mickiewicz, uwiecznił na papierze jedną z zasad kształtującego się w XVII i XVIII w. procesu granicznego: „kto raz grunt posiadzie, Ten dziedzic; wygraj w polu, a wygrasz i w sądzie”<sup>23</sup>. Zajazdy były popularną formą likwidacji zatargów i egzekwowania wyroków sądowych. Prawny właściciel z takim wyrokiem w ręku mógł zwrócić się do starosty, który zwoławszy pospolite ruszenie zajeżdżał sporny majątek. Co więcej, w 1875 r. w publikacji *O prawie granicznym polskiem* na samym wstępie podkreślono znaczenie powiązania granic nieruchomości z prawem własności: „wszelka własność, a w szczególniej też własność nieruchoma-ziemska, to główny fundament każdego społeczeństwa. [...] Ale prawo własności do ziemi byłoby nader wątpliwe i niepewne, gdyby nie miało ściśle oznaczonych granic”<sup>24</sup>.

Obecnie w Polsce urzeczywistnieniu zasięgu prawa własności na gruncie służy ustalenie przebiegu granicy wskutek rozgraniczenia bądź wznowienia znaków granicznych. Postępowanie rozgraniczeniowe uregulowane zostało przez ustawodawcę w art. 152-153 k.c. oraz rozdziale 6 p.g.k. Potrzeba rozgraniczenia nieruchomości powstaje wtedy, gdy granice gruntów nie zostały ustalone albo stały się sporne, a wznowienie znaków granicznych jest niemożliwe. Jak stwierdził Sąd Najwyższy „istotą postępowania rozgraniczeniowego jest ustalenie

<sup>22</sup> D. Felcenloben, *CZĘŚĆ PIERWSZA Dawne procesy graniczne*, [w:] *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2013; <http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e98ax2813.han.amu.edu.pl/#/monograph/369306108/5?key-word=felcenloben%20&tochHit=1&cm=SREST> (dostęp: 29.04.2023 r.).

<sup>23</sup> A. Mickiewicz, *Pan Tadeusz, czyli ostatni zajazd na Litwie*, księga V.

<sup>24</sup> S. Łaguna, *O prawie granicznym polskiem*, Warszawa 1875, s. 1.



i utrwalenie granicy lub korekta przebiegu granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, a tym samym jego celem jest określenie zasięgu prawa własności zainteresowanych w takiej sprawie.”<sup>25</sup>. Fundamentalną przesłanką całego postępowania jest po prostu chęć ustalenia granic bądź istnienie sporu<sup>26</sup>, co niekiedy bywa ze sobą powiązane. Za spór należy uznać rozbieżność pomiędzy stanem prawnym a faktycznym na gruncie, czy sprzeczność zgromadzonej dokumentacji bądź wystąpienie okoliczności podważających wiarygodność poszczególnych dokumentów, a także brak zgodnego wskazania przebiegu granicy nieruchomości. Natomiast nie mamy do czynienia ze sporem, w sytuacji, gdy istnieją wprowadzone dane umożliwiające wskazanie granicy i mimo braku ich formalnego potwierdzenia (w postępowaniu administracyjnym czy sądowym) strona kwestionuje wskazane w ten sposób granice nieruchomości. Nadto próba korekty przebiegu granic nieruchomości posiadających odrębne księgi wieczyste, będących jednocześnie własnością tego samego podmiotu nie stanowi sporu.

Cechą charakterystyczną obowiązującego modelu postępowania rozgraniczeniowego jest jego podwójna natura: administracyjno-sądowa. Ma to istotne znaczenie dla stosowania właściwych aktów prawnych, a także określenia statusu prawnego oraz praw i obowiązków stron i uczestników postępowania. Ustawodawca uregulował rozgraniczenie dwuetapowo. Pierwszym, a zarazem obligatoryjnym, etapem jest postępowanie administracyjne, które w przeciwieństwie do ogólnej zasady dwuinstancyjności wyrażonej w art. 15 k.p.a.<sup>27</sup>, jest postępowaniem jednoinstancyjnym, a zatem p.g.k. stanowi ów przepis szczególny, o którym mowa we wspomnianym przepisie k.p.a. Tylko sąd jest władny rozpatrzyć sprawę w inny sposób<sup>28</sup>, dlatego też właśnie drugim stadium, w zależności od wyników postępowania administracyjnego, jest postępowanie sądowe. Wspomnieć należy, iż w wyjątkowych przypadkach rozgraniczenie nieruchomości należy wyłącznie do kognicji sądu bez uprzedniego postępowania administracyjnego, w szczególności w sprawach z zakresu własności (art. 36 p.g.k.). Tym samym w postępowaniu rozgraniczeniowym niekiedy może dochodzić do styku dwóch procedur – administracyjnej i cywilnej. Obok obszernej i jakże różnorodnej

<sup>25</sup> Postanowienie SN z 24.10.2012 r., III CSK 310/11, LEX nr 1227973.

<sup>26</sup> Spór graniczny musi zostać zracjonalizowany przesłankami obiektywnymi w postaci istnienia wydzielonych prawnie nieruchomości, pomiędzy którymi mogłaby istnieć granica, co do przebiegu której toczyłby się ów spór – zob. wyrok WSA w Krakowie z 10.06.2014 r., III SA/Kr 1389/13, LEX nr 1547539.

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.; dalej jako: k.p.a.).

<sup>28</sup> O. Jasińska-Cieślińska, *Rozgraniczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym*, „Studia Lubelskie” 2010, t. VI, s. 151, 163.

materii normatywnej, nietuzinkowa jest wielopłaszczyznowość występujących tu zagadnień – wybrane postaram się przybliżyć w dalszej części artykułu.

Postępowanie może być wszczęte z urzędu lub na wniosek strony i prowadzone jest przez właściwych wójtów, burmistrzów bądź prezydentów miast. Przeprowadza się je z urzędu przy scaleniu gruntów, a także w braku wniosku strony, gdy potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia, przy czym postanowienie o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia gruntów zastępuje postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości.

W zakresie statusu strony należy podkreślić, iż nie decyduje o nim jedynie wola osoby, lecz status ten musi wynikać z przepisu prawnego<sup>29</sup>. Przepisy p.g.k. nie definiują jednak pojęcia strony postępowania rozgraniczeniowego, stąd też uwzględniając obligatoryjny etap w postaci postępowania administracyjnego zastosowanie znajduje k.p.a., a w szczególności art. 28 k.p.a. Uprawnionymi do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania są właściciele i współwłaściciele<sup>30</sup> nieruchomości, użytkownicy wieczystości<sup>31</sup>, posiadacze samoistni<sup>32</sup>, czy osoby którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe związane bezpośrednio z uprawnieniami do korzystania z cudzej nieruchomości. Autorka wskazuje, iż krąg stron uprawnionych do udziału w postępowaniu rozgraniczeniowym, co do zasady, powinien być tożsamy w obu jego trybach, tak w administracyjnym, jak i sądowym. Natomiast w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu, podmiotami uprawnionymi, oprócz stron są również organizacje społeczne (art. 31 k.p.a.), Rzecznik Praw Obywatelskich (art. 14 pkt 6 ustawy o RPO<sup>33</sup>) oraz prokurator (art. 182 k.p.a.).

<sup>29</sup> Wyrok NSA w Warszawie z 8.04.1998 r., IV SA 815/97, LEX nr 43367.

<sup>30</sup> Żądanie rozgraniczenia nieruchomości będącej we współwłasności należy kwalifikować jako czynność zachowawczą uprawniającą współwłaścicieli do dokonywania wszelkich czynności, które zmierzają do zachowania i umocnienia wspólnego prawa; por. J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, [w:] J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Warszawa 2016, art. 209; wyrok WSA w Gliwicach z 18.06.2009 r., II SA/GI 1049/08, LEX nr 562130. Stroną postępowania rozgraniczeniowego są również wspólnie małżonkowie będący współwłaścicielami nieruchomości na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – por. wyrok NSA w Warszawie z 14.09.1983 r., I SA 516/83, ONSA 1983, nr 2, poz. 71.

<sup>31</sup> Użytkownik wieczysty nie może jednak żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela – zob. uchwałę SN z 19.10.2018 r., III CZP 115/17, OSNC 2019, nr 6, poz. 65.

<sup>32</sup> Wyrok NSA z 20.03.2013 r., I OSK 2418/11, LEX nr 1339615; uchwałę SN z 13.04.1988 r., III CZP 23/88, OSNC 1989, nr 9, poz. 137.

<sup>33</sup> Ustawa z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2023 r. poz. 1058).

Wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego następuje w formie postanowienia, na które nie służy zażalenie. W postanowieniu tym następuje również upoważnienie określonego geodety do przeprowadzenia czynności technicznych. Upoważniony geodeta zgłasza pracę geodezyjną w PODGiK<sup>34</sup> wskutek czego otrzymuje materiały i dokumenty znajdujące się w ośrodku a niezbędne do ustalenia granicy. Następnie dokonuje analizy porównawczej z dokumentacją znajdującą się w księgach wieczystych i zbiorach dokumentów<sup>35</sup>, a otrzymane wyniki konfrontuje ze stanem faktycznym w terenie (tzw. wywiad terenowy). Na czynności terenowe geodeta wzywa strony weryfikując ich tożsamość, przyjmuje ewentualne pełnomocnictwa i na podstawie dokonanej analizy dokumentacji oraz zebranych dowodów wskazuje przebieg granicy na gruncie, dokonuje jej pomiaru oraz stabilizuje punkty graniczne i odzwierciedla granicę w protokole granicznym. Sporządzony i podpisany przez strony oraz geodetę protokół wraz z niezbędną dokumentacją, w tym tzw. operatem technicznym, podlega kontroli pod względem przepisów prawnych<sup>36</sup>. Pomyślna kontrola protokołu granicznego oraz dokumentacji skutkuje wydaniem przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości. Natomiast strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji, przekazania sprawy sądowi. Termin określony w tym przepisie ma charakter terminu prekluzyjnego, a jego przekroczenie uniemożliwia rozpoznanie sprawy w postępowaniu sądowym. Dopuszczalne jest natomiast przywrócenie go w trybie art. 58 k.p.a., a postanowienie w tym przedmiocie jest zaskarżalne w toku instancji oraz przed sądem administracyjnym. Niedopuszczalne jest natomiast wniesienie odwołania od decyzji o rozgraniczeniu w części nieobjętej żądaniem przekazania sprawy sądowi z tego względu, iż „decyzja o rozgraniczeniu traci moc wiążącą w zakresie objętym żądaniem przekazania sprawy sądowi, natomiast w części nieobjętej żądaniem staje się ostateczna. Strona może natomiast żądać stwierdzenia nieważności decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości w części nieobjętej żądaniem przekazania sprawy sądowi albo żądać wznowienia postępowania w tej części”<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

<sup>35</sup> A. Banaszcuk-Bąk, J. Hernik, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Bydgoszcz-Kraków 2009, s. 33.

<sup>36</sup> M. Durzyńska, *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009, s. 85, 103.

<sup>37</sup> Postanowienie SN z 19.01.1998 r., I CKN 423/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 156; Wyrok SN z 9.06.1999 r., III RN 15/99, OSNP 2000, nr 10, poz. 378.

Niemniej opisany wyżej przebieg czynności jest modelowy, wręcz pożądany ze względu na samą ekonomikę postępowania i odciążenie sądownictwa. W praktyce, co ustawodawca przewidział, może dojść do sytuacji, w której brak jest wystarczających danych lub gdy są one niewystarczające albo sprzeczne. Wówczas przebieg granicy ustala się na podstawie zgodnego oświadczenia stron lub jednej z nich, gdy druga w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje wskazanego przebiegu granicy (art. 31 ust. 3 p.g.k.). Może zdarzyć się również, iż strony postępowania są na tyle skonfliktowane, iż w przypadku braku wystarczających dokumentów nie są w stanie samodzielnie dojść do porozumienia, wówczas geodeta namawia je do zawarcia ugody granicznej, która ma moc ugody sądowej i zastępuje protokół graniczny (art. 31 ust. 4 oraz art. 32 ust. 5 p.g.k.). Zgodnie z art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c.<sup>38</sup> taka ugoda stanowi tytuł egzekucyjny podlegający zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności. Zawarcie ugody przed geodetą kończy definitywnie postępowanie rozgraniczeniowe bez względu na to, czy w ślad za ugodą organ administracji wyda decyzję o umorzeniu postępowania z powołaniem się na przepisy k.p.a. W jednym ze swoich postanowień<sup>39</sup> Sąd Najwyższy trafnie wyjaśnił, iż umorzenie postępowania administracyjnego oznacza tylko bezprzedmiotowość tego postępowania, a zatem ma jedynie charakter wtórny i tym samym nie warunkuje bytu zawartej ugody.

Administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe może zakończyć się w następujący sposób: zawarciem ugody (art. 31 ust. 4 p.g.k.), wydaniem decyzji o rozgraniczeniu przez właściwy organ administracji (art. 33 ust. 1 w zw. z art. 29 ust. 3 p.g.k.), umorzeniem postępowania i przekazaniem sprawy sądowi (art. 34 ust. 2 p.g.k.) oraz umorzeniem postępowania na podstawie przepisów k.p.a. (np. w razie cofnięcia wniosku o rozgraniczenie)<sup>40</sup>.

Konieczne jest również pokrótce odniesienie się do kwestii kosztów administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego. W p.g.k. próżno szukać przepisów regulujących sposób bądź formy orzekania o kosztach postępowania rozgraniczeniowego. W orzecznictwie pojawiła się rozbieżność co do tego, czy kosztami powinny być obciążone wszystkie strony postępowania<sup>41</sup> czy tylko sam

<sup>38</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.; dalej jako: k.p.c.).

<sup>39</sup> Postanowienie SN z 7.07.1981 r., I CR 225/81, OSPIKA 1981, nr 12, poz. 215.

<sup>40</sup> Uzasadnienie postanowienia SN z 12.12.2000 r., V CKN 162/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 104.

<sup>41</sup> Wyrok NSA z 31.10.2012 r., I OSK 1230/11; wyrok WSA w Krakowie z 28.03.2012 r., III SA/Kr 840/1; postanowienie WSA w Białymstoku z 19.01.2017 r., II SA/Bk 521/16;

wnioskodawca<sup>42</sup>. Z art. 262 § 1 pkt 2 k.p.a. *expressis verbis* wynika, iż stronę obciążają koszty postępowania, które zostały poniesione w jej interesie lub na jej żądanie, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie. Niewątpliwie w postępowaniu rozgraniczeniowym interes posiada przede wszystkim właściciel wnioskujący o przeprowadzenie rozgraniczenia. Należy jednak rozważyć czy też, np. właściciel nieruchomości sąsiadującej, który nie wnosił o rozgraniczenie również powinien zostać obciążony kosztami, bowiem w końcu postępowanie rozgraniczeniowe też go dotyczy. Pomocna w tym zakresie, ze względu na mieszany, hybrydowy charakter postępowania rozgraniczeniowego, wydaje się być treść art. 152 k.c. nakładająca na właścicieli sąsiadujących nieruchomości obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu, przejawiający się również w ponoszeniu kosztów rozgraniczenia po połowie. Autorka w pełni podziela stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, iż „orzeczenie o kosztach postępowania następuje zawsze na podstawie oceny stanu faktycznego sprawy i zgromadzonego w jej toku materiału dowodowego. Postanowienie dotyczące kosztów postępowania powinno zatem uwzględniać rozstrzygnięcie organu co do meritum sprawy. W rezultacie, wydając orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania, organ musi zawsze brać pod uwagę, czy zachowanie strony (stron) uzasadnia obciążenie kosztami postępowania tylko jedną z nich czy wszystkie, a w tym ostatnim przypadku – w jakim stosunku.”<sup>43</sup>. Tym samym przy orzekaniu o kosztach należy zachować obiektywizm, bowiem nie zawsze koszty winny być rozłożone na wszystkie strony postępowania<sup>44</sup>. Tak będzie przykładowo w sytuacji, kiedy wniosek o rozgraniczenie okaże się całkowicie lub częściowo nieuzasadniony – położenie punktów i linii granicznych w terenie będzie odpowiadało w całości lub w części stanowi wynikającemu z wiążącej dokumentacji, w tym operatu geodezyjno-kartograficznego<sup>45</sup>. Wówczas irracjonalne byłoby obciążenie kosztami strony postępowania niebędącej wnioskodawcą. Na aprobatę zasługuje w tym zakresie stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, który podkreślił, iż w takim przypadku wiodącą powinna być przesłanka żądania strony a nie przesłanka interesu, o których mowa w art. 262 § 1 pkt 2 k.p.a.<sup>46</sup>.

<sup>42</sup> Wyrok NSA w Warszawie z 9.01.1998 r., II SA 1117/97.

<sup>43</sup> Wyrok NSA z 10.02.2023 r., I OSK 280/20.

<sup>44</sup> Wyrok NSA z 30.01.2015 r., I OSK 2211/14.

<sup>45</sup> Wyrok WSA w Rzeszowie z 26.11.2019 r., II SA/Rz 910/19.

<sup>46</sup> Wyrok WSA w Białymstoku z 17.06.2021 r., II SA/Bk 395/21.

Obok administracyjnego trybu postępowania ustawodawca ustanowił tryb sądowy, który co do zasady ma charakter fakultatywny, wyjątkowy. Najpierw bowiem musi zostać wszczęta procedura przed organem administracji, a dopiero po jej zakończeniu ewentualnie procedura sądowa, która toczy się przed sądem powszechnym (sąd rejonowy), gdy strona niezadowolona z decyzji rozgraniczeniowej żąda przekazania sprawy sądowi (art. 33 ust. 3 p.g.k.) albo w razie umorzenia przez organ administracji postępowania i przedstawienia jej sądowi ze względu na brak podstaw do ustalenia granicy w postępowaniu administracyjnym (art. 34 ust. 2 p.g.k.). Dla kompetencji sądu pozostawiono zatem sprawy o złożonym stanie faktycznym niepozwalającym na wydanie rozstrzygnięcia na podstawie zawężonego w prawie administracyjnym materiału dowodowego. Wyjątek od obligatoryjnego trybu administracyjnego przewiduje art. 36 p.g.k. Tym samym sąd rozpoznając sprawę o własność bądź o wydanie nieruchomości lub jej części jest także właściwy do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. W takim wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu.

Rozgraniczeniowe postępowanie sądowe toczy się według przepisów o postępowaniu nieprocesowym, a zatem zastosowanie znajdują ogólne przepisy zawarte w art. 506-525 k.p.c. oraz przepisy normujące zagadnienia ogólne dla spraw z zakresu prawa rzeczowego. Należy podkreślić, iż tryb sądowy nie jest etapem odwoławczym w stosunku do fazy administracyjnej<sup>47</sup>, *ergo* sąd nie ma kompetencji do kontrolowania czynności podjętych w postępowaniu administracyjnym czy też badania zgodności z prawem decyzji wydanej w tym postępowaniu. Niemniej zasada ta doznaje dwóch wyjątków. Pierwszym z nich jest sytuacja tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, tj. wydanej przez organ oczywiście niewłaściwy albo z pominięciem jakiejkolwiek procedury, czy też o treści dotkniętej kardynalnymi brakami, a więc niezawierającej oznaczenia organu administracji, który ją wydał albo braku rozstrzygnięcia sprawy co do *meritum*. Z kolei drugi wyjątek stanowi kontrola ostateczności decyzji o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego i przekazania sprawy sądowi. Sąd prowadzi *ex novo* całe postępowanie rozgraniczeniowe, zarówno w przypadku żądania strony (art. 33 ust. 3 p.g.k.), jak i gdy organ wydał decyzję o umorzeniu postępowania

<sup>47</sup> G. Jędrejek, *Postępowanie w sprawie o rozgraniczenie (zagadnienia wybrane)*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2009, nr 9.1., s. 272.

i przekazaniu sprawy z urzędu (art. 34 ust. 1-2 p.g.k.), przy czym zakres przekazania sprawy wyznacza jednocześnie zakres kognicji sądu<sup>48</sup>.

Przekazanie sprawy do rozpatrzenia sądowi powoduje przerwanie ciągłości procedury oraz zmianę materialnoprawnych podstaw orzekania. W przeciwieństwie do kryteriów obowiązujących w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym, te przyjęte w postępowaniu przez sądem opierają się na regulacji cywilnej, tj. art. 153 k.c. Przepis ten zawiera materialnoprawne podstawy rozstrzygnięcia sprawy. Granice gruntów ustala się w pierw na podstawie „stanu prawnego”, ewentualnie według „ostatniego spokojnego posiadania”, a gdyby i to nie było możliwe należy uwzględnić „wszelkie okoliczności”. Kryteria te, jak wynika z literalnej wykładni art. 153 k.c., wzajemnie się wykluczają, co potwierdził również Sąd Najwyższy wskazując, iż „stosując kryteria rozgraniczenia przewidziane w art. 153 k.c., sąd nie może stanu prawnego korygować poprzez ustalenie granicy według ostatniego stanu posiadania, a tego ostatniego poprzez uwzględnienie «wszelkich okoliczności»”<sup>49</sup>. Najistotniejszym kryterium jest zatem stan prawny, przez który należy rozumieć także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu<sup>50</sup>.

Sąd w odróżnieniu od organu administracji publicznej rozstrzyga sprawę uwzględniając wszelkie okoliczności w zakresie dostępnych źródeł dowodowych, bowiem w sądowym postępowaniu rozgraniczeniowym poza dowodami wskazanymi w art. 31 ust. 2 p.g.k. może posłużyć się także innymi dowodami przewidzianymi w k.p.c. w postaci chociażby zeznań świadków, opinii biegłego czy przesłuchania stron a wszystkie te dowody podlegają ocenie wskazanej w art. 233 § 1 k.p.c.<sup>51</sup>. W sądowym postępowaniu w sprawie o rozgraniczenie możliwe jest również doprowadzenie do ugody, a w jej braku do ustalenia granic na podstawie wszelkich okoliczności<sup>52</sup>. Swoboda ukształtowania treści ugody nie jest wprawdzie całkowita, bowiem nie może skutkować ustaleniem przebiegu granic sprzecznego z zebraniem materiałem dowodowym.

Ostateczna decyzja administracyjna jest wiążąca dla sądu w postępowaniu cywilnym, a wydanie decyzji o umorzeniu postępowania i przekazania sądowi

<sup>48</sup> Postanowienia SN z: 19.01.1998 r., I CKN 423/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 156; 4.08.1999 r., II CKN 548/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 40.

<sup>49</sup> Postanowienie SN z 3.09.1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51.

<sup>50</sup> Postanowienie SN z 2.09.2021 r., IV CSK 639/20, LEX nr 3388366.

<sup>51</sup> Postanowienie SN z 27.04.2018 r., IV CSK 210/17, LEX nr 2497620.

<sup>52</sup> Postanowienie SN z 21.05.1998 r., III CKN 475/97, LEX nr 465042.

sprawy z urzędu nie kończy definitywnie stadium administracyjnego. Wówczas kompetencja organu administracji publicznej do prowadzenia postępowania rozgraniczeniowego zostaje wyeliminowana a sąd powszechny staje się władny do rozstrzygnięcia sprawy. Niemniej, dopóki nie orzeknie to decyzja administracyjna nie traci mocy obowiązującej. Tak samo w przypadku żądania przekazania sprawy sądowi (art. 33 ust. 2 p.g.k.) – do momentu końcowego orzeczenia decyzja administracyjna korzysta z zasady ochrony trwałości z art. 16 § 1 k.p.a. Toteż ostateczna decyzja wydana na podstawie art. 33 ust. 1 p.g.k. jest wiążąca dla sądu powszechnego i może być wyeliminowana z obiegu prawnego tylko w sposób przewidziany w art. 16 k.p.a.<sup>53</sup>.

## 5. Wznowienie znaków granicznych

Zgodność granicy fizycznej w terenie z granicą prawną, wynikającą z odpowiedniej dokumentacji geodezyjnej odgrywa niezwykle istotną rolę w obrocie nieruchomościami. Potrzeba wznowienia może pojawić się np. przy zamiarze ogrodzenia nieruchomości czy nawet rozpoczęcia budowy. Potocznie mówi się o wznawianiu granic, jednakże jest to pewne uproszczenie, bowiem wznawia się tylko znaki graniczne bądź też wyznacza się punkty graniczne określające przebieg granic poszczególnych gruntów. Wznowienie znaków granicznych uregulowano w art. 39 p.g.k. oraz § 17 r.s.t.w.p.g.k. Najczęściej jest ono przeprowadzane w sytuacji, gdy istniejąca granica prawna została przesunięta, a znaki graniczne ją wyznaczające zostały zniszczone bądź zatarte.

W przeciwieństwie do rozgraniczenia, wznowienie znaków granicznych nie jest przeprowadzane ani w trybie administracyjnym, czy też w trybie sądowym. To jedynie techniczna czynność geodezyjna, która nie jest zwieńczona wydaniem jakiegokolwiek decyzji w sprawie. Warunkiem koniecznym do jej przeprowadzenia jest istnienie dokumentów geodezyjnych i kartograficznych pozwalających jednoznacznie odtworzyć granice w terenie. Dla zastosowania art. 39 ust. 1 p.g.k. konieczne jest zatem uprzednie stwierdzenie położenia znaków w: ugodzie granicznej (art. 32 ust. 5 p.g.k.), decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 33 ust. 1 p.g.k.), decyzji o scaleniu gruntów zastępującej decyzję o rozgraniczeniu (art. 35 ust. 3 p.g.k.), orzeczeniu sądu w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości

---

<sup>53</sup> M. Kamiński, *Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne*, Warszawa 2006, s. 242-247.



(art. 36 p.g.k.) czy w protokole granicznym posiadającym moc ugody sądowej (art. 8 ust. 1 dekretu z 1950 r.<sup>54</sup>).

Wznowienie jako czynność *stricte* techniczna nie wywołuje żadnych skutków dla stanu prawnego granic nieruchomości<sup>55</sup>. Dokonywane jest jedynie na zlecenie zainteresowanych stron przez podmioty, o których mowa w art. 11 p.g.k. Ustawodawca nie przewidział w tym zakresie wznowienia z urzędu. Zainteresowana strona zleca wykonanie czynności wznowienia uszkodzonych, przesuniętych bądź zniszczonych znaków granicznych. W tym celu zawierana jest umowa cywilnoprawna. Następnie podmiot uprawniony do wznowienia znaków obowiązany jest nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia rozpoczęcia prac zgłosić je do właściwego miejscowo starosty (art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. b p.g.k.). Czynności wznowienia powinny zakończyć się osadzeniem nowych znaków, skompletowaniem niezbędnej dokumentacji, a przede wszystkim sporządzeniem protokołu.

O ile przesłanką wznowienia jest niesporny przebieg granic, o tyle podczas czynności wznowienia na gruncie między stronami może dojść do sporu, co stanowi kluczową przesłankę rozgraniczenia.

## 6. Podsumowanie

Ziemia od wieków stanowi dla człowieka jedno z najcenniejszych dóbr gospodarczych, dlatego tak istotne jest jednoznaczne i legalne ustalenie granic, a co za tym idzie określenie zasięgu prawa własności przysługującego poszczególnym właścicielom. Urzeczywistnieniu zasięgu prawa własności na gruncie służy rozgraniczenie nieruchomości, ewentualnie wznowienie znaków granicznych. Granice prawne nieruchomości mają ważne znaczenie nie tylko dla ich właścicieli, ale także dla katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, a w konsekwencji dla samego obrotu nieruchomościami.

Kluczowym kryterium umożliwiającym rozróżnienie omawianych w niniejszym artykule instytucji prawa geodezyjnego jest istnienie granic oraz ewentualny spór graniczny. W przypadku sporu bądź braku wcześniejszego ustalenia granic na gruncie możliwe jest jedynie przeprowadzenie rozgraniczenia nieruchomości. Natomiast wznowienie znaków granicznych będzie konieczne w razie

<sup>54</sup> Dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. Nr 44, poz. 398).

<sup>55</sup> Wyrok NSA z 19.07.2011 r., I OSK 206/11, LEX nr 1082690; postanowienie SN z 19.02.2014 r., V CZ 9/14, LEX nr 1458641.

przesunięcia bądź zatarcia istniejących granic prawnych nieruchomości uprzednio ustalonych w ramach postępowania rozgraniczeniowego, tj. w sytuacji bezspornej.

Rozgraniczenie nieruchomości tworzy nowy stan prawny przebiegu granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, co nie wyklucza oczywiście ewentualnych, późniejszych „sporów o miedzę”, jeżeli decydujący o przebiegu granicy stan prawny ulegnie zmianie w stosunku do stanu prawnego, na podstawie którego dokonano rozgraniczenia, np. wskutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu czy podziału nieruchomości. Przestanką wznowienia jest zaś niesporny przebieg granicy, a także potrzeba ich zabezpieczenia przed zatarciem zapobiegająca wątpliwościom co do granic i sporów o nie w przyszłości<sup>56</sup>. Procedury te są zupełnie odmienne, odrębne, choć niekiedy ze sobą powiązane. W odniesieniu do tej samej nieruchomości nie mogą one toczyć się jednocześnie, a jedynie następczo, tj. ew. wznowienie po uprzednim rozgraniczeniu, bowiem istotą wznowienia znaków granicznych jest wyłącznie ich fizyczne odtworzenie<sup>57</sup>. Należy uznać, iż wznowienie znaków granicznych służy niejako konwalidacji (uzdrowieniu) stanu prawnego gruntu poprzez jego przywrócenie na podstawie istniejącej dokumentacji oraz danych powstałych w toku wcześniejszego prawnego ustalenia granic (rozgraniczenia).

Reasumując, omawiane instytucje prawa geodezyjnego i kartograficznego pełnią raczej rolę służebną niżli *stricte* gwarancyjną wobec trwałości granic. Służą urzeczywistnieniu granic na gruncie poprzez ich ustalenie bądź przywrócenie, nie gwarantując przy tym braku zmiany raz ustalonego stanu prawnego. Oczywiście o ile z perspektywy właścicieli nieruchomości gruntowych, jak i samego obrotu nieruchomościami niezmienny stan prawny, a zatem jak najdłuższa trwałość i stabilność ustalonych granic są jak najbardziej oczekiwane i pożądane, o tyle nie można zapomnieć i wykluczyć, iż wskutek różnych zdarzeń czy też czynności prawnych, jak np. zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu, czy za sprawą podziału nieruchomości dojdzie do zmiany dotychczasowego stanu prawnego, który będzie musiał zostać uwzględniony i zaktualizowany, celem należytego wykonywania władztwa poszczególnych właścicieli, jak i pewności obrotu nieruchomościami gruntowymi.

<sup>56</sup> Z. Śmiałkowska-Uberman, *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Katowice 2003, s. 484; R. Czarnecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962, s. 20.

<sup>57</sup> E. Stefańska, [w:] *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, wyd. II, red. J. Lang, J. Maćkowiak, T. Myśliński, Warszawa 2018, art. 39.

## Bibliografia

### Akty prawne:

1. Dekret z dnia 21 września 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz.U. Nr 44, poz. 398).
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zm.).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.).
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984).
6. Ustawa z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2023 r. poz. 1058).
7. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1752, ze zm.).
8. Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17).
9. Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453).
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1670).
11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219).

### Książki i artykuły naukowe:

1. Banaszcuk-Bąk A., Hernik J., *Rozgraniczenie nieruchomości*, Bydgoszcz-Kraków 2009.
2. Czarnecki R., *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962.
3. Durzyńska M., *Rozgraniczenie i podział nieruchomości*, Warszawa 2009.

4. Felcenloben D., *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2013.
5. Felcenloben D., *Procedury geodezyjno-prawne ustalania granic i podziałów nieruchomości*, WKP 2019.
6. Gudowski J., Rudnicka J., Rudnicki G., Rudnicki S., [w:] Gudowski J., Rudnicka J., Rudnicki G., Rudnicki S., *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. II, Warszawa 2016.
7. Hycner R., *Podstawy katastru*, Kraków 2004.
8. Jasińska-Cieślińska O., *Rozgraniczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym*, „*Studia Lubelskie*” 2010, t. VI.
9. Jędrejek G., *Postępowanie w sprawie o rozgraniczenie (zagadnienia wybrane)*, „*Zeszyty Prawnicze UKSW*” 2009, nr 9.1.
10. Kamiński M., *Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne*, Warszawa 2006.
11. Łaguna S., *O prawie granicznym polskim*, Warszawa 1875.
12. Mickiewicz A., *Pan Tadeusz, czyli ostatni zajazd na Litwie*, księga V.
13. Stefańska E., [w:] *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, wyd. II, red. Lang J., Maćkowiak J., Myśliński T., Warszawa 2018.
14. Śmiałkowska-Uberman Z., *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów*, Katowice 2003.
15. Tarapata S., *Dobro prawne w strukturze przestępstwa. Analiza teoretyczna i dogmatyczna*, WKP 2016, LEX/el.
16. Wróbel W., [w:] Zoll A., *Komentarz. Kodeks Karny, cz. Szczegółowa*, t. II, Kraków 2008.
17. Zaradkiewicz K., *Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego*, „*Nieruchomości@*” 2022; t. III, nr III.

#### **Orzecznictwo:**

1. Uchwała SN z 13.04.1988 r., III CZP 23/88, OSNC 1989, nr 9, poz. 137.
2. Uchwała SN z 19.10.2018 r., III CZP 115/17, OSNC 2019, nr 6, poz. 65.
3. Uchwała SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59.
4. Uchwała SN z 28.02.1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990, nr 2, poz. 26.
5. Wyrok SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201.
6. Wyrok SN z 9.06.1999 r., III RN 15/99, OSNP 2000, nr 10, poz. 378.
7. Postanowienie SN z 12.12.2000 r., V CKN 162/00, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 104.

8. Postanowienie SN z 16.02.2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294.
9. Postanowienie SN z 19.02.2014 r., V CZ 9/14, LEX nr 1458641.
10. Postanowienie SN z 19.01.1998 r., I CKN 423/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 156.
11. Postanowienie SN z 2.09.2021 r., IV CSK 639/20, LEX nr 3388366.
12. Postanowienie SN z 21.05.1998 r., III CKN 475/97, LEX nr 465042.
13. Postanowienie SN z 24.10.2012 r., III CSK 310/11, LEX nr 1227973.
14. Postanowienie SN z 27.04.2018 r., IV CSK 210/17, LEX nr 2497620.
15. Postanowienie SN z 3.09.1981 r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51.
16. Postanowienie SN z 4.08.1999 r., II CKN 548/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 40.
17. Postanowienie SN z 7.07.1981 r., I CR 225/81, OSPiKA 1981, nr 12, poz. 215.
18. Postanowienie WSA w Białymstoku z 19.01.2017 r., II SA/Bk 521/16.
19. Postanowienie SA w Katowicach z 27.04.2006 r., II AKo 198/05, LEX nr 191763.
20. Wyrok SO w Zamościu z 14.05.2013 r., II Ka 29/13, LEX nr 1718262.
21. Wyrok NSA w Warszawie z 14.09.1983 r., I SA 516/83, ONSA 1983, nr 2, poz. 71.
22. Wyrok NSA w Warszawie z 8.04.1998 r., IV SA 815/97, LEX nr 43367.
23. Wyrok NSA w Warszawie z 9.01.1998 r., II SA 1117/97.
24. Wyrok NSA z 10.02.2023 r., I OSK 280/20.
25. Wyrok NSA z 19.07.2011 r., I OSK 206/11, LEX nr 1082690.
26. Wyrok NSA z 20.03.2013 r., I OSK 2418/11, LEX nr 1339615.
27. Wyrok NSA z 30.01.2015 r., I OSK 2211/14.
28. Wyrok NSA z 31.10.2012 r., I OSK 1230/11.
29. Wyrok WSA w Białymstoku z 17.06.2021 r., II SA/Bk 395/21.
30. Wyrok WSA w Bydgoszczy z 19.07.2017 r., II SA/Bd 161/17, LEX nr 2366846.
31. Wyrok WSA w Gliwicach z 18.06.2009 r., II SA/Gl 1049/08, LEX nr 562130.
32. Wyrok WSA w Krakowie z 10.06.2014 r., III SA/Kr 1389/13, LEX nr 1547539.
33. Wyrok WSA w Krakowie z 28.03.2012 r., III SA/Kr 840/1.
34. Wyrok WSA w Rzeszowie z 26.11.2019 r., II SA/Rz 910/19.

**Materiały internetowe:**

1. <https://sjp.pwn.pl/szukaj/granica.html> (dostęp: 03.05.2023 r.).
2. <http://lex-1amu-1edu-1pl-1015e98ax2813.han.amu.edu.pl/#/monograph/369306108/5?keyword=felcenloben%20&tocHit=1&cm=SREST> (dostęp 29.04.2023 r.)