

## Geodezyjne i prawne aspekty funkcjonowania nieruchomości w przestrzeni informacyjnej

### Streszczenie

W Polsce, podobnie jak w Chorwacji oraz w wielu innych krajach Europy, prowadzone są dwa rejestry publiczne zawierające informacje o nieruchomościach. Księgi wieczyste – rejestr odpowiedzialny za stan prawny nieruchomości oraz kataster - rejestr odpowiedzialny za lokalizację, powierzchnie oraz granice działek, wchodzących w skład nieruchomości. W niniejszej pracy przedstawiono problematykę określania zasięgu prawa własności w aspekcie stanu prawnego nieruchomości oraz przestrzeni technologiczno – prawnej linii granicznych. Zaprezentowana została propozycja modelu katastru, który eliminuje redundancję danych zawartych w dwóch rejestrach.

## WSTĘP

Zgodnie z art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne [1], podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w katastrze nieruchomości. Zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece [2], księgi prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Stan prawny wykazany w księdze wieczystej objęty jest rękojmią wiarygodności (prawdziwości) poprzez domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Rękojmia prawdziwości wpisów w księgach wieczystych odnosi się jednakże do stanu prawnego nieruchomości, rozumianego jako stan praw rzeczowych i obciążeń dotyczących nieruchomości. Nie chroni ona stanu prawnego granic nieruchomości (wpisów w dziale I-O, dotyczących oznaczenia nieruchomości), rozumianego jako stan prawnego zatwierdzenia określonego przebiegu granic. Dokumentacja określająca przebieg granic nieruchomości wykazywana jest w katastrze i w zależności od tego, czy określony w niej przebieg został odpowiednio zatwierdzony (na drodze administracyjnej lub cywilnej) – można stwierdzić, czy spełnia wymagania podprzestrzeni prawnej [3].

Podobnie jak księga wieczysta (KW) w zakresie stanu prawnego nieruchomości chroni wpisy rękojmią wiarygodności, także kataster powinien obejmować rękojmią wiarygodności punkty i linie graniczne, które zostały ustalone z zachowaniem warunków przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek. Niestety, polski kataster nie zapewnia - ani gwarancji jednoznacznego określenia położenia punktów i przebiegu linii granicznych, ani nie gwarantuje możliwości jednoznacznego odtworzenia położenia punktów i przebiegu linii granicznych na gruncie.

## STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI A STAN TECHNICZNY I STAN PRAWNY JEJ GRANIC

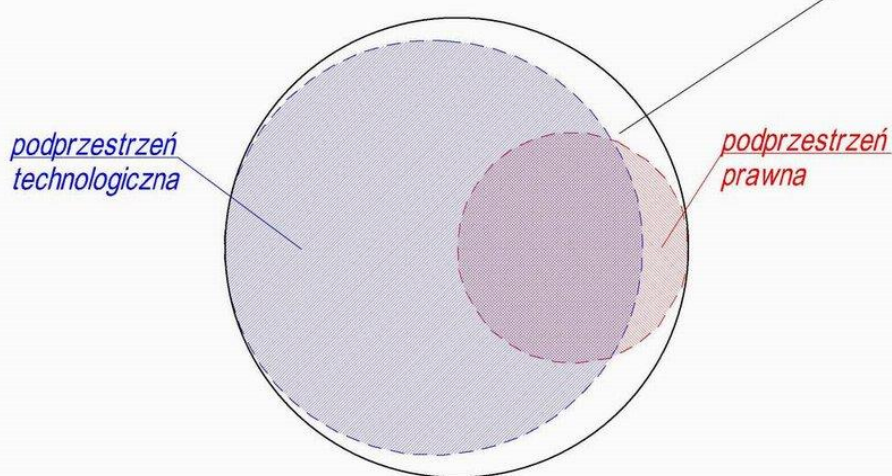
Rozporządzenie w sprawie rozgraniczania nieruchomości [4] klasyfikuje następująco rodzaje dokumentów stanowiących podstawę ustalania przebiegu granic nieruchomości:

- 1) dokumenty stwierdzające stan prawny nieruchomości (odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia i ugody sądowe, ostateczne decyzje administracyjne),
- 2) dokumenty określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości (dokumenty geodezyjne zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic oraz mapy i plany obejmujące granice albo inne elementy pozwalające na odtworzenie lub analizę przebiegu granic).

Powyższe zapisy, określone w ustawie [2] oraz w rozporządzeniu [4], jednoznacznie wskazują, że należy odróżnić stan prawny związany z własnością nieruchomości od stanu technicznego oraz stanu prawnego linii granicznych.

Przebieg granic działek katastralnych należy rozpatrywać w przestrzeni technologiczno – prawnej, której spójność reprezentuje obszar stanowiący część wspólną podprzestrzeni technologicznej oraz prawnej (rysunek 1).

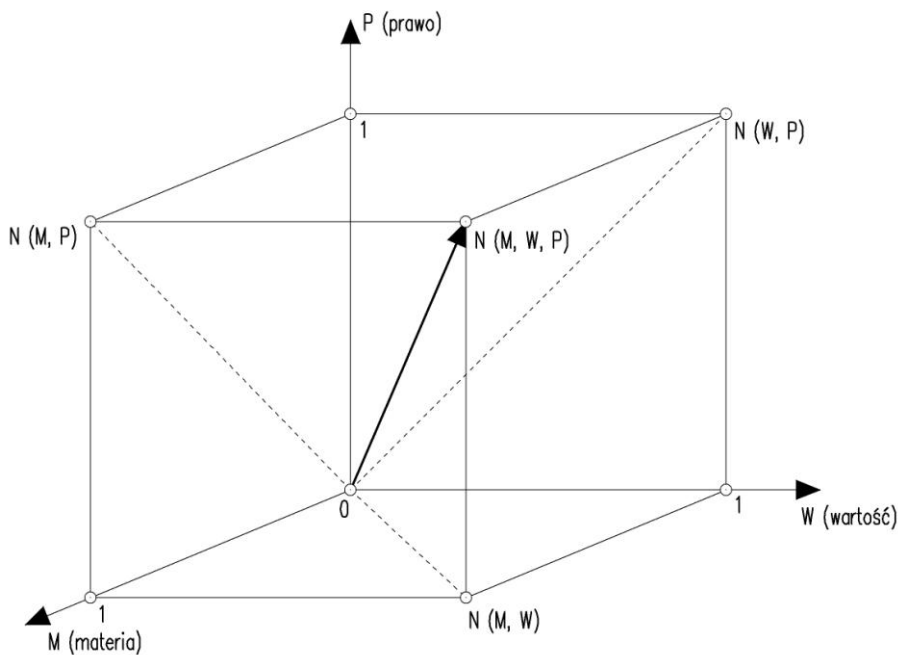
PRZESTRZEŃ TECHNOLOGICZNO - PRAWNA  
GRANIC DZIAŁEK UJAWNIANYCH W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI



Rys. 1. Przestrzeń technologiczno – prawna linii granicznych, Łuczyński [3]

Podprzestrzeń technologiczna jest to zbiór punktów granicznych określonych poprzez pomiar i sporządzenie odpowiedniej dokumentacji pozwalającej na jednoznaczne odtworzenie położenia punktów granicznych na gruncie, których współrzędne X, Y zostały wyznaczone zgodnie z zasadami jednolitości prac geodezyjnych i kartograficznych. Przez jednolitość prac geodezyjnych i kartograficznych rozumie się jednolity system miar, jednolity państwowy system odniesień przestrzennych oraz jednolite standardy techniczne. Podprzestrzeń prawna to zbiór procedur administracyjnych i sądowych, skutkujących prawnym zatwierdzeniem określonego położenia punktów i linii granicznych.

Ilustrację nieruchomości, jako obiektu w przestrzeni informacyjnej, przedstawił Adamczewski [5] (rysunek 2).



Rys. 2. Przestrzeń informacyjna nieruchomości, Adamczewski [5]

Adamczewski wyróżnił trzy niezależne współrzędne przestrzeni informacyjnej: M - materia, P – prawo oraz W – wartość. Przestrzeń technologiczno – prawną linii granicznych stanowi składową materii nieruchomości M. Materia jest pojęciem szerszym, niż przestrzeń linii granicznych, odpowiada bowiem za wszystkie atrybuty fizyczne nieruchomości, jako obiektu trójwymiarowego w rozumieniu katastru 3D. Stan prawny nieruchomości utożsamia współrzędna P, związana z własnością i innymi prawami rzeczowymi, przypisanymi tej materii.

Rozkład Materii (M) nieruchomości gruntowej będzie przedstawiał się następująco:

- obszar nieruchomości, ograniczony liniami granicznymi; stan określenia i zatwierdzenia przebiegu linii granicznych jest uwarunkowany stanem spójności przestrzeni technologiczno - prawnej
- składowe nieruchomości; kataster 3D – odpowiedzialny za atrybuty geometryczne w przestrzeni trójwymiarowej (x, y, z)

Wykonywanie prac geodezyjnych do celów katastralnych (w przestrzeni dwuwymiarowej) jest ściśle związane z określaniem przebiegu linii granicznych - zarówno w pracach nad istniejącymi granicami (rozgraniczanie nieruchomości, wznowienia znaków granicznych, lub wyznaczanie położenia punktów granicznych), jak również w pracach kończących się wydzieleniem nowych linii granicznych (podziały nieruchomości, scalenia gruntów, lub scalenia i podziały nieruchomości). W pracach tych konieczne jest przeprowadzenie badań zarówno przestrzeni technologiczno – prawnej linii granicznych, jak również stanów prawnych nieruchomości, bowiem oprócz stwierdzenia, kto jest podmiotem praw rzeczowych, należy również stwierdzić, czy nieruchomość ma ściśle określony i prawnie usankcjonowany zasięg tych praw. W celu pełnego ustalenia stanu prawnego – stanu prawnego nieruchomości oraz stanu technicznego i stanu prawnego granic nieruchomości - należy zbadać wszystkie rodzaje dokumentów wymienionych w rozporządzeniu [4]. Należy ponadto podkreślić, że dokumenty zatwierdzające przebieg granic - odpowiadające za podprzestrzeń prawną linii granicznych - mogą być jednocześnie dokumentami stwierdzającymi stan prawny nieruchomości.

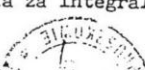
Przykład dokumentu, jednocześnie stwierdzającego stan prawny nieruchomości oraz zatwierdzającego przebieg granic - ściśle określony w załączonej dokumentacji geodezyjnej (numer ewidencyjny KEM mapy oraz numery wykazanych na niej punktów granicznych) – jest rysunek 3 przedstawiający fragment postanowienia sądowego o zasiedzeniu.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia: 1/. Stwierdzić, że [redacted] córka [redacted] jej mąż [redacted] syn [redacted] nabyli z dniem 4 listop. 1971r z mocy prawa własność nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu położoną w Ożarowie Mazowieckim przy ulicy [redacted] oznaczoną na mapie wykonanej przez geodetę A. G. [redacted] w dniu 21.03. 1995r i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 31.03.1995r za numerem Nr KEM-nr. [redacted] jako działka nr.ew dencyjny [redacted] o powierzchni 893m<sup>2</sup>, której granice wyznaczone są punktami 5716-5793-5800, 5724, 5716.-na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej.

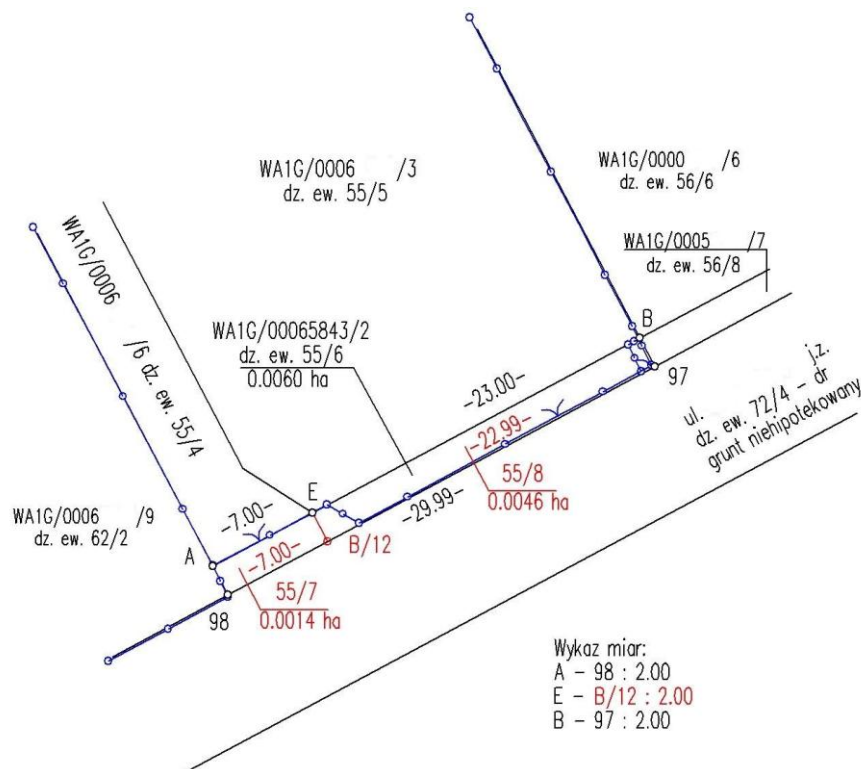
2/.Uznać mapę opisaną w punkcie 1/ postanowienia za integralną część orzeczenia.

3/.Znieść koszty postępowania pomiędzy stronami.



Rys. 3. Fragment współczesnego postanowienia sądowego, badania własne Autora

Należy dodać, że mapa podziału nieruchomości, sama w sobie nie zawiera wszystkich danych. Fragment mapy podziału nieruchomości przedstawia rysunek 4.



Rys. 4. Fragment współczesnej mapy podziału nieruchomości, opracowanie własne Autora

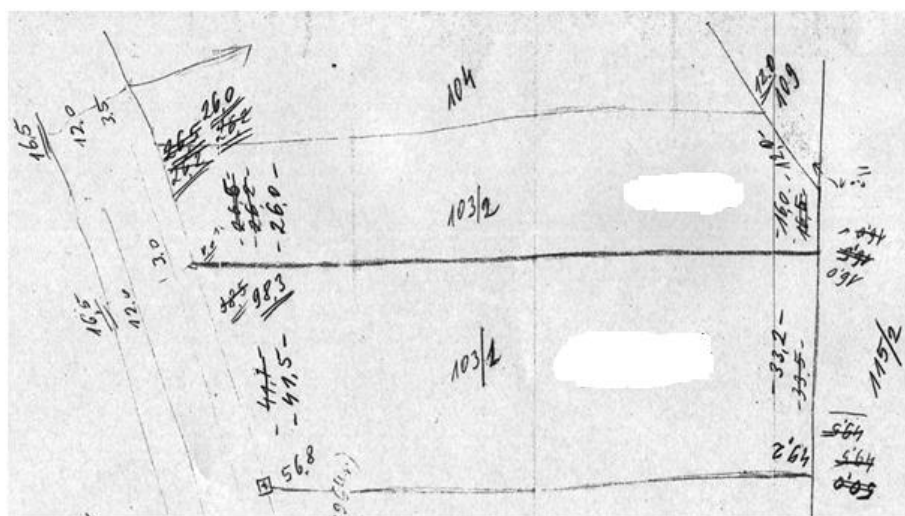
Jak wynika z rysunku 4, mapa podziałowa zawiera numery działek ksiąg wieczystych z numerami działek katastralnych - istniejących (na czarno) oraz projektowanych (na czerwono), powierzchnie tych działek, numery punktów granicznych oraz miary pomiędzy tymi punktami. Nie ma natomiast podanych współrzędnych punktów granicznych, których wykaz stanowi odrębny dokument znajdujący się w operacie technicznym. Numer ewidencyjny KEM mapy jest łącznikiem z pełną dokumentacją, jaka powstała w wyniku wykonania pracy geodezyjnej i została skompletowana w postaci operatu technicznego.

Operat techniczny, po kontroli w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej jest przyjmowanych do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, ale dopiero zatwierdzona prawomocną decyzją administracyjną lub prawomocnym orzeczeniem sądowym - mapa, pozwala na sięgnięcie do danych zawartych w operacie technicznym, w szczególności do współrzędnych punktów granicznych w państwowym układzie „2000”. Również zmiany wynikające z projektu podziału, dopiero po jego zatwierdzeniu, mogą zostać wprowadzone jako nowy stan do katastru oraz do ksiąg wieczystych.

Uregulowany stan prawny w zakresie dokumentacji stwierdzającej stan prawny nieruchomości (np. na podstawie założonej księgi wieczystej) nie oznacza zatem prawnego ustalenia fizycznego zasięgu tego prawa. Stan prawny nieruchomości - w zakresie podmiotów praw rzeczowych nieruchomości oraz stan prawny granic nieruchomości mogą regulować odrębne dokumenty. Księga wieczysta jest jednym z dokumentów stwierdzających stan prawny nieruchomości, ale wyłącznie w zakresie podmiotów praw rzeczowych (rękojmią wiarygodności nie chroni wpisów dokonanych w dziale I-O księgi). Stan prawny granic nieruchomości wymaga zarówno dokumentacji technicznej określającej przebieg granic, jak również dokumentacji prawnej, na podstawie której określony w dokumentacji technicznej przebieg granic został zatwierdzony (techniczne ustalenie przebiegu granic i ich prawne zatwierdzenie). Techniczne ustalenie przebiegu granic nieruchomości następuje bowiem w wyniku wykonania określonych prac geodezyjnych (czynności o charakterze technologicznym), zaś prawne - w wyniku przeprowadzenia określonych procedur prawnych. Czynności geodezyjne są związane ze sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej, umożliwiającej jednoznaczne wyznaczenie przebiegu granic działek katastralnych na gruncie. Czynności prawne natomiast - sprowadzają się do zatwier-

dzenia określonego przebiegu granic decyzją administracyjną, orzeczeniem sądowym, lub w szczególnym przypadku postępowania rozgraniczeniowego - ugodą graniczną, nie przesądzając jednak o spełnieniu kryteriów technologicznych, warunkujących możliwość jednoznacznego odtworzenia pierwotnego położenia punktów granicznych i przebiegu granic działek katastralnych.

Przykład „granic prawnych” - nie spełniających warunków podprzestrzeni technologicznej ilustruje rysunek 5. Jest to szkic załączony do aktów własności ziemi (AWZ), wydanych na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych [6], świadczący o nieformalnym podziale działki 103 na działki 103/1 i 103/2, na które zostały wydane odrębne decyzje uwłaszczeniowe. Do szkicu nie została załączona żadna dokumentacja pomiarowa, brakuje na nim punktów osnowy geodezyjnej, do której pomiary powinny być nawiązane. Prawdopodobnie, jedyne czynności, jakie były wykonane na gruncie, zostały wykonane wcześniej podczas prac związanych z zakładaniem ewidencji gruntów i budynków w trybie dekretu o ewidencji gruntów i budynków [7].



Rys. 5. Archiwalny szkic załączony do decyzji uwłaszczeniowych, badania własne Autora

Na szkicu (rys. 5) brakuje pełnego powiązania z dokumentacją katastralną. Są tylko numery działek i nie wiadomo, czy miary czołowe, wielokrotnie przekreślane, są zgodne z miarami wykazanymi podczas pomiaru związanego z zakładaniem ewidencji. Co więcej, podczas pomiarów terenowych związanych z zakładaniem ewidencji gruntów i budynków na obszarach wiejskich, dokonywano pomiarów granic działek, zgodnie ze stanem faktycznym na gruncie. Przy pomiarach nie zawsze byli obecni właściciele, ponieważ obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa – dekret [7] oraz rozporządzenie w sprawie klasyfikacji gruntów [8] - nie przewidywały konieczności ich zawiadomienia. Nie spisywano również żadnego protokołu na gruncie. Jedynie w późniejszym czasie - protokół ogłoszenia stanu władania, w którym właściciele i władający potwierdzali - wyłącznie posiadanie - oznaczonych numerami działek wykazywanych w ewidencji gruntów i budynków.

Akt własności ziemi nie zawiera informacji o przebiegu granic, lecz poprzez numery wykazanych w nim działek, koresponduje z operatem katastralnym. W decyzji uwłaszczeniowej, oprócz numerów działek, wykazywano ich powierzchnię łączną, z założenia zgodną z powierzchnią wykazaną w rejestrze gruntów. AWZ, będący, niewątpliwie - dokumentem stwierdzającym stan prawny nieruchomości, nie zatwierdza prawnie granic działek w nim wykazanych, podobnie jak nie zatwierdza tych granic fakt założenia księgi wieczystej. Do zatwierdzenia przebiegu granic, niezbędny jest w wielu przypadkach, odpowiedni protokół, spisany przez geodetę na gruncie, dokumentujący zgodne potwierdzenie przebiegu granic przez właścicieli. Zaś do prawnego zatwierdzenia przebiegu tych granic – niezbędna jest decyzja administracyjna lub orzeczenie sądu odnoszące się do wykonanych czynności technologicznych, związanych z określeniem przebiegu linii granicznych.

Przykład dokumentacji określającej jednoznacznie przebieg linii granicznych, lecz nie zatwierdzonej prawnie, może stanowić dokumentacja techniczna powstała w wyniku prac związanych z zakładaniem





W dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wpisuje się następujące informacje:

- 1) Łam 1 „Wzmianka o wniosku”,
- 2) Łam 2 „Numer bieżący nieruchomości”,
- 3) Łam 3 „Położenie”,
- 4) Łam 4 „Mapa i opis”,
- 5) Łam 5 „Sposób korzystania”,
- 6) Łam 6 „Obszar”,
- 7) Łam 7 „Do bieżącego numeru nieruchomości”,
- 8) Łam 8 „Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia”.

Obszar nieruchomości wykazany w łamie 6 stanowi sumę powierzchni działek katastralnych, jakie wchodzi w skład nieruchomości wykazanej w KW. Wykazanie sumy powierzchni działek katastralnych wchodzących w skład nieruchomości w księdze wieczystej jest zbędne. Bowiem do każdej czynności związanej z przeniesieniem praw do nieruchomości, oprócz odpisu z księgi wieczystej, wymagany jest wypis z rejestru gruntów (z katastru nieruchomości), na którym powierzchnie poszczególnych działek są wykazane.

## PROPOZYCJE ZMIAN

Skoro rękojmia wiarygodności ksiąg wieczystych nie chroni zapisów działu I-O, odnosząc się w łamie 4 do dokumentów zawartych w katastrze nieruchomości - należy zrezygnować z powielania w księdze wieczystej danych dotyczących sposobu korzystania (łam 5) oraz obszaru (łam 6), które wykazywane są w innym rejestrze publicznym. Jeśli księga wieczysta chroni rękojmią wpisy dotyczące własności, to jedynie w zakresie praw rzeczowych może być podstawą do ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Wykazanie w księgach wieczystych informacji dotyczących obszaru oraz sposobu korzystania oraz konieczność aktualizacji tych danych powoduje ich redundancję, przyczynia się do rozbudowy procedur administracyjnych oraz stwarza możliwości powstawania błędów podczas przenoszenia informacji pomiędzy dwoma rejestrami.

Problemy wynikające z wykazywania w księdze wieczystej danych, nie objętych rękojmią prawdziwości, za które powinien być odpowiedzialny organ prowadzący kataster nieruchomości, występują często w postępowaniach związanych z podziałami nieruchomości. Rozporządzenie [11] nadaje wyższą hierarchię dokumentacji zawartej w księgach wieczystej oraz innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, niż dokumentom, które faktycznie określają przebieg granic nieruchomości – zawartym w katastrze nieruchomości. Tymczasem, znajdujący się w aktach księgi wieczystej wyrys z mapy ewidencyjnej, z przyczyn technicznych - dokładnościowych, nie może być podstawą do przyjęcia granic. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych wykazanych w katastrze nieruchomości z danymi wykazanymi w dokumentach zawartych w księdze wieczystej, granice nieruchomości podlegającej podziałowi, należy według rozporządzenia [11] przyjmować na podstawie danych wykazanych w księdze wieczystej. Regulacja ta, odwracająca porządek prawny wynikający z ustawy [2], nie powinna nigdy znaleźć się w przepisie prawa.

W celu rozwiązania rozważanego problemu, postuluję wprowadzenie do realizacji następujących wariantów:

I. Wariant przejściowy. Za oznaczenie nieruchomości odpowiada wyłącznie kataster. Księga wieczysta odpowiada wyłącznie za stan prawny w zakresie stwierdzenia podmiotów praw. Powiązanie katastru, w którym byłyby wykazywane działki katastralne, z księgami wieczystymi, rejestrującymi nieruchomości gruntowe składające się z działek katastralnych odbywałoby się za pomocą:

- wykazania numeru księgi wieczystej w katastrze (bez potrzeby wpisywania danych o właścicielu, który jest wykazany w KW),
- wykazania numerów działek katastralnych wchodzących w skład nieruchomości gruntowej w księdze wieczystej (bez potrzeby wpisywania danych o powierzchni i sposobie korzystania, wykazanych w katastrze).

II. Wariant docelowy. Połączenie instytucji katastru z księgami wieczystymi. Obecnie istniejąca definicja katastru nieruchomości nie jest w pełni uzasadniona, ponieważ w katastrze nie wykazuje się



nieruchomości, lecz działki katastralne. Kataster powinien stanowić rejestr publiczny zapewniający niezależnie od siebie 3 rękojmie wiarygodności:

1. Rękojmie wiarygodności określenia położenia punktów i przebiegu linii granicznych.
2. Rękojmie wiarygodności prawnego zatwierdzenia przebiegu granic.
3. Rękojmie wiarygodności stanu praw rzeczowych i obciążeń.

Do rozważenia pozostaje kwestia, czy zasadne w tym wariancie byłoby dalsze utrzymywanie w obrocie prawnym dwóch jednostek obszarowych, jakimi są obecnie: działka katastralna – jednostka powierzchniowa wykazana katastrze oraz nieruchomości gruntowa – jednostka powierzchniowa, składająca się z co najmniej jednej działki katastralnej, wykazana w księdze wieczystej.

## PODSUMOWANIE

Do powiązania katastru z księgami wieczystymi potrzebne są następujące dane: w księgach wieczystych numery działek wykazanych w katastrze, zaś w katastrze numery ksiąg wieczystych.

Nie ma potrzeby wykazywania w obu rejestrach innych danych, poza tymi, które są niezbędne do powiązania obu rejestrów – gdyż powoduje to zbędny nadmiar informacji (redundancję danych) oraz stwarza możliwości występowania błędów – rozbieżności pomiędzy tymi samymi informacjami wykazanymi w dwóch różnych rejestrach.

Likwidacja redundancji danych jest korzystna ze względu na uproszczenie procedur administracyjnych i cywilnych - zniesienie konieczności zawiadamiania o zmianach danych, które są zbędnie rejestrowane w dwóch rejestrach publicznych.

## BIBLIOGRAFIA

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2012 r. Nr 193, poz. 1287).
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zmianami).
3. Łuczyński R. „Granice działek w ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru nieruchomości”, Przegląd Geodezyjny Nr 2, 2009.
4. 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).
5. Adamczewski Z. „Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze”, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2011.
6. Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250; przepis uchylony 06.04.1982 r.).
7. Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1955 r. Nr 6, poz. 31; przepis uchylony w 1989 r.).
8. Rozporządzenie w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz. U. z 1955 r. Nr 6, poz. 32; przepis uchylony 01.07.1989 r.).
9. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122).
10. Postanowienie Sądu Najwyższego z 19 sierpnia 2009 r. Sygn. akt III CZP 51/09.
11. Rozporządzenie z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663).

### Autor:

*dr inż. Robert Łuczyński  
Politechnika Warszawska  
Wydział Geodezji i Kartografii  
Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
E-mail: r.luczynski@gik.pw.edu.pl  
www.robertluczynski.com*