



*Robert Łuczyński*

*Politechnika Warszawska*

*Wydział Geodezji i Kartografii*

*Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami*

**Propozycja technologii zapewniającej spójność  
przestrzeni technologiczno - prawnej granic działek  
w podziałach nieruchomości**

*III Ogólnopolskie Seminarium Doktorantów*

*Dyscypliny Geodezja i Kartografia*

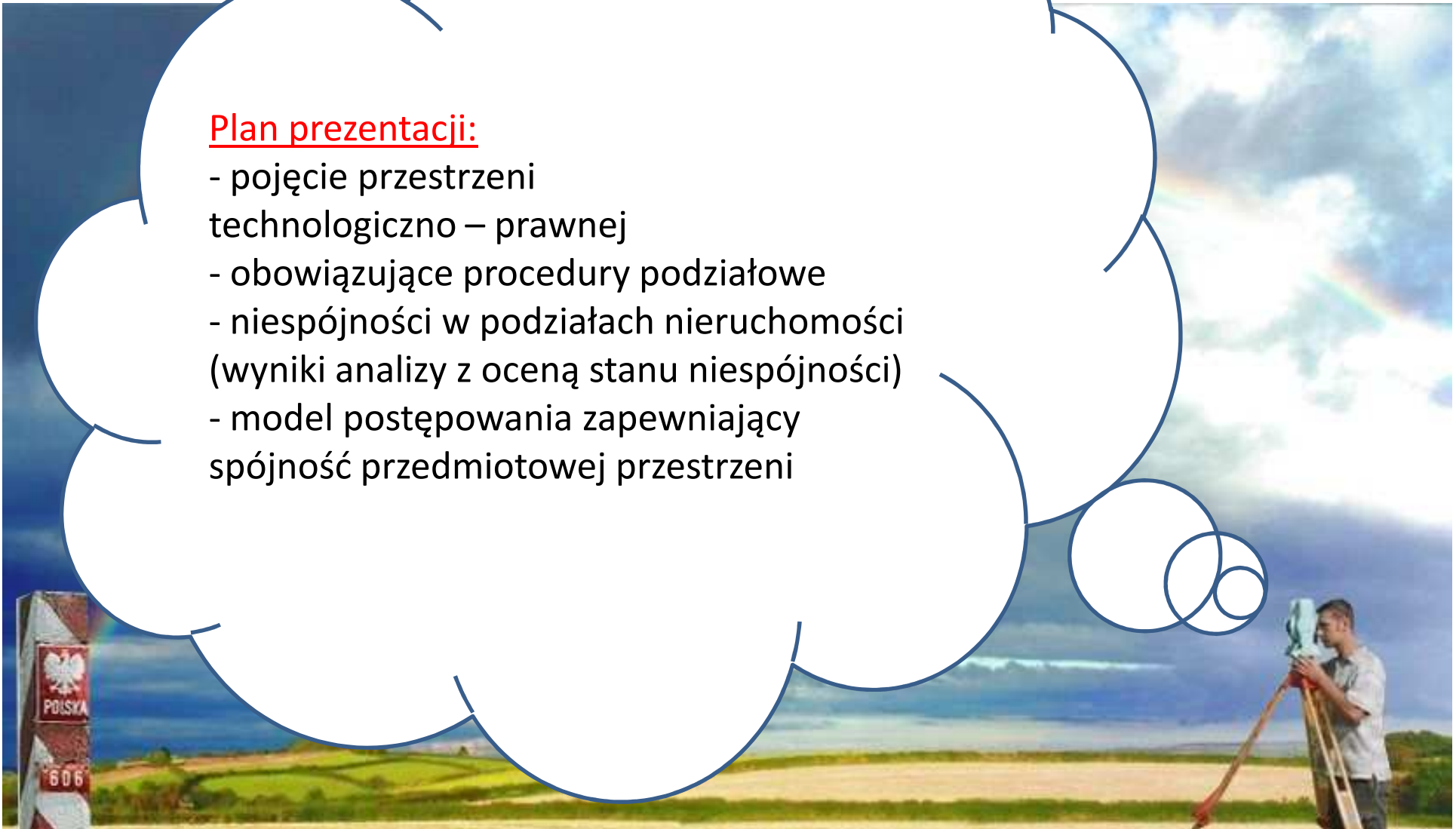
*Kraków, 28-29 maja 2010*

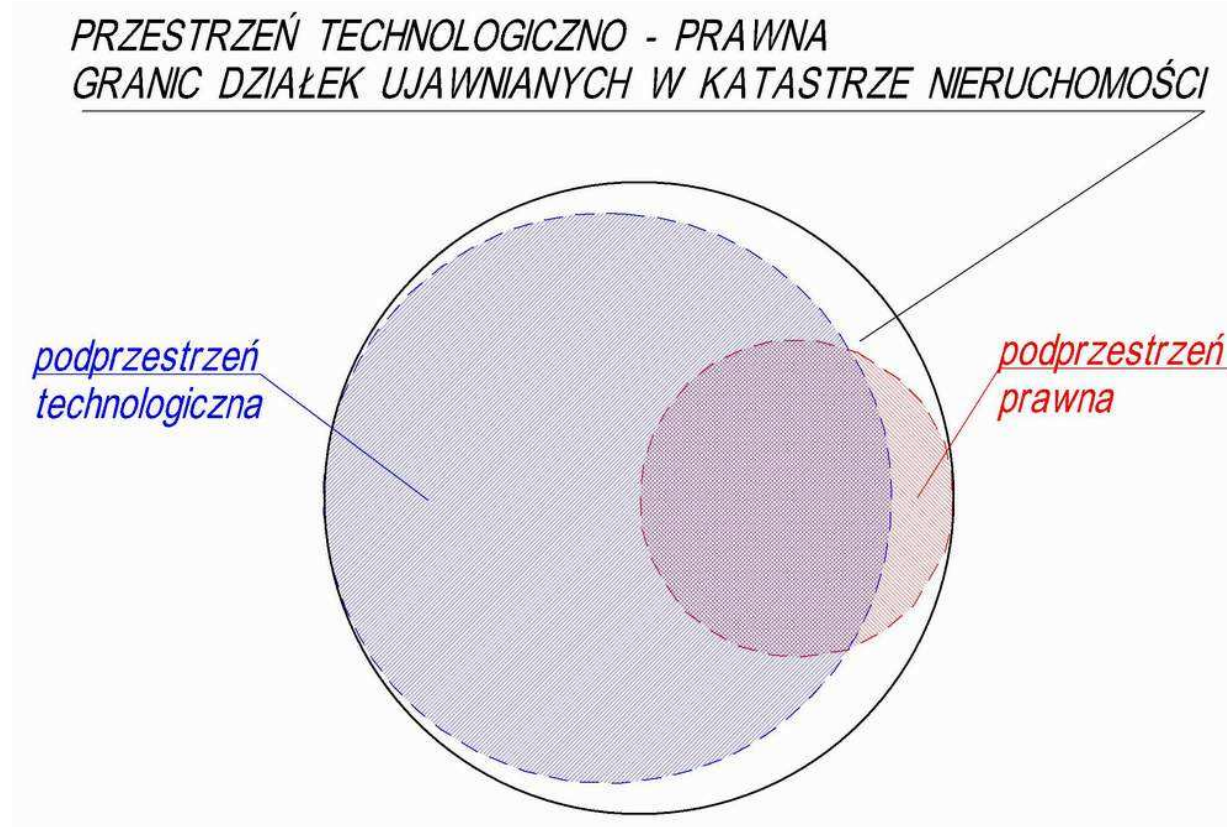
R. Łuczyński

**Propozycja technologii zapewniającej spójność przestrzeni technologiczno – prawnej granic działek w podziałach nieruchomości**

Plan prezentacji:

- pojęcie przestrzeni technologiczno – prawnej
- obowiązujące procedury podziałowe
- niespójności w podziałach nieruchomości (wyniki analizy z oceną stanu niespójności)
- model postępowania zapewniający spójność przedmiotowej przestrzeni





**Podprzestrzeń technologiczna** - 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 (układ „2000”).

**Podprzestrzeń prawna** - zbiór procedur administracyjnych i sądowych, skutkujących prawnym zatwierdzeniem określonego położenia punktów i przebiegu linii granicznych.

**Spójność przestrzeni** - obszar stanowiący część wspólną obu podprzestrzeni.

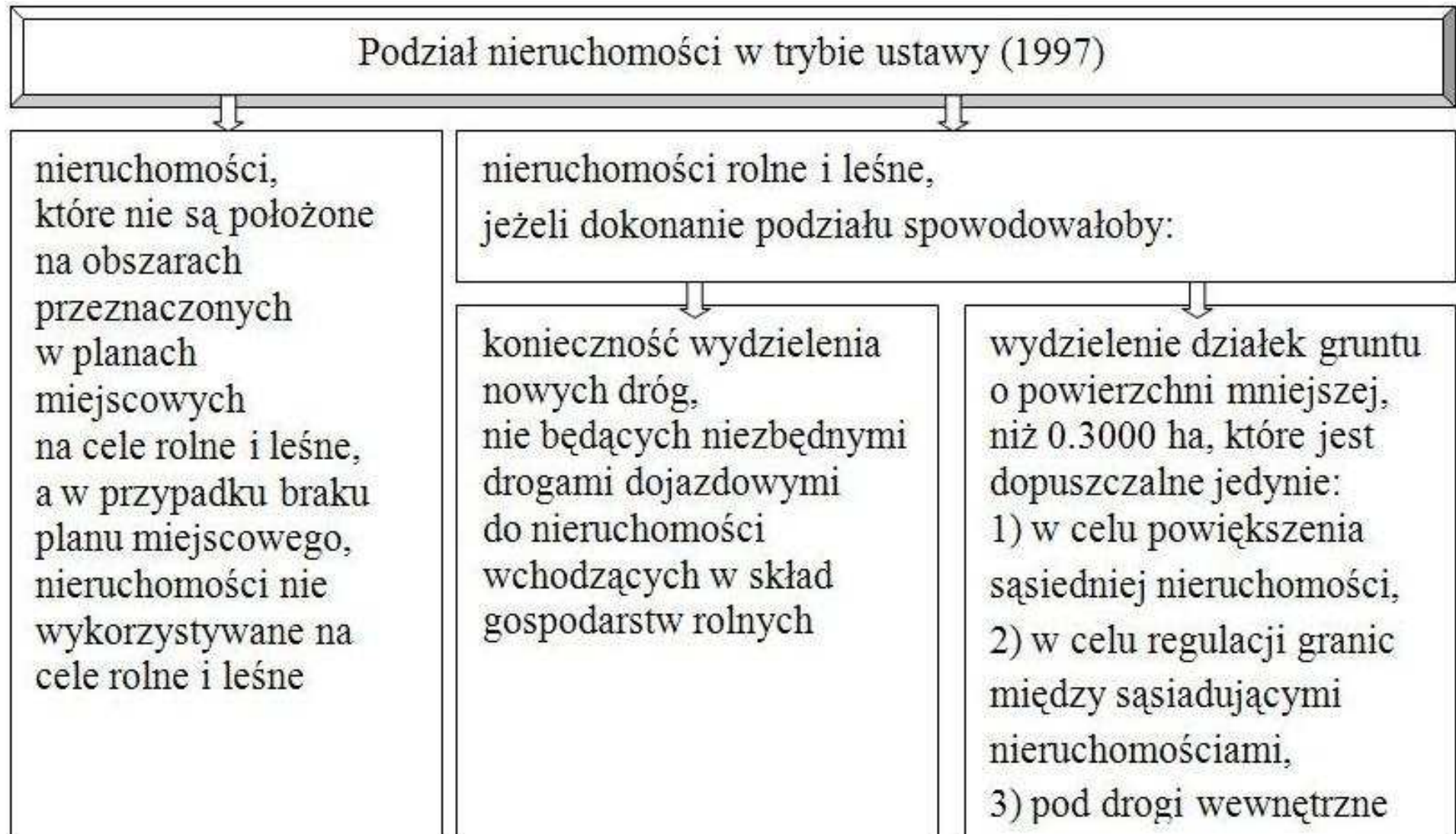
(Adamczewski, 1999; Łuczyński, 2009)

**Obowiązująca procedura podziałowa według ustawy (1997):**

Zleceniodawca	Geodeta	Urząd gminy	Starostwo powiatowe	Sąd rejonowy
1) zlecenie na podział	2) zgłoszenie pracy geodezyjnej	8) opinia o zgodności z planem miejscowym; zawieszenie postępowania do czasu przedłożenia wniosku o podział z załącznikami	3) wydanie materiałów z <u>PODGiK</u>	5) badanie KW przez geodetę
7) wniosek o wydanie opinii o możliwości podziału	6) wstępny projekt podziału w porozumieniu ze zleceniodawcą		4) wydanie materiałów z katastru	15) zmiana w KW
12) wniosek o podział			10) przyjęcie operatu do zasobu	
17) odbiór pracy	9) przyjęcie granic, operat podziałowy		11) wydanie geodecie zasobu bazowego	
18) odbiór zawiadomienia o zmianie w katastrze			13) decyzja zatwierdzająca podział; klauzula ostateczności	14) wprowadzenie zmian przez geodetę
19) odbiór zawiadomienia o zmianie w KW	16) wytyczenie i utrwalenie punktów granicznych			



## Niespójności – niejednorodna podprzestrzeń prawna



Pozostałe tereny rolne i leśne – podział bez postępowania administracyjnego



Rozstrzygnięcie podprzestrzeni prawnej	Właściwy organ	Przepis prawny
Decyzja o zatwierdzeniu podziału	wójt, burmistrz, lub prezydent miasta	ustawa (1997)
Decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego	starosta	
Decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości		
Decyzja potwierdzająca nabycie z dniem 1 stycznia 1999 r. prawa własności Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego - nieruchomości pozostających w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiących ich własności, a zajętych pod drogi publiczne	wojewoda	ustawa (1998)
Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	wojewoda	ustawa (2003a)
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dla dróg krajowych i wojewódzkich)	wojewoda	ustawa (2003b)
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dla dróg powiatowych i gminnych)	starosta	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012	wojewoda	ustawa (2007)
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	wojewoda	ustawa (2009)

*Sądowe rozstrzygnięcia podziałów nieruchomości według Mzyka (1997):*

<b>Rodzaj Sądu</b>	<b>Kompetencja</b>
Sąd Najwyższy	rozpatrywanie kasacji i rewizji nadzwyczajnych
Naczelny Sąd Administracyjny	badanie legalności decyzji podziałowych
Sądy apelacyjne (wojewódzkie, powiatowe, rejonowe)	sprawy cywilne, podziały spadków, zniesienia współwłasności, zasiedzenie, zabudowa cudzego gruntu

## Niespójności – przyjęcie granic do podziału

Według rozporządzenia (2004) przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:

- księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości,
  - danych wykazanych w katastrze nieruchomości.
- (odwrócony porządek prawny - Bojar, 2005)



*Dokumentacja w aktach ksiąg wieczystych, badania własne (Łuczyński, 2008):*

Rodzaj dokumentacji	Ilość [szt]	Ilość [%]
Wrys z ewidencji	146	99
Mapa jednostkowa	2	1
<i>Razem</i>	<i>148</i>	<i>100</i>

*Dokumentacja w aktach ksiąg wieczystych, badania własne (Łuczyński, 2008):*

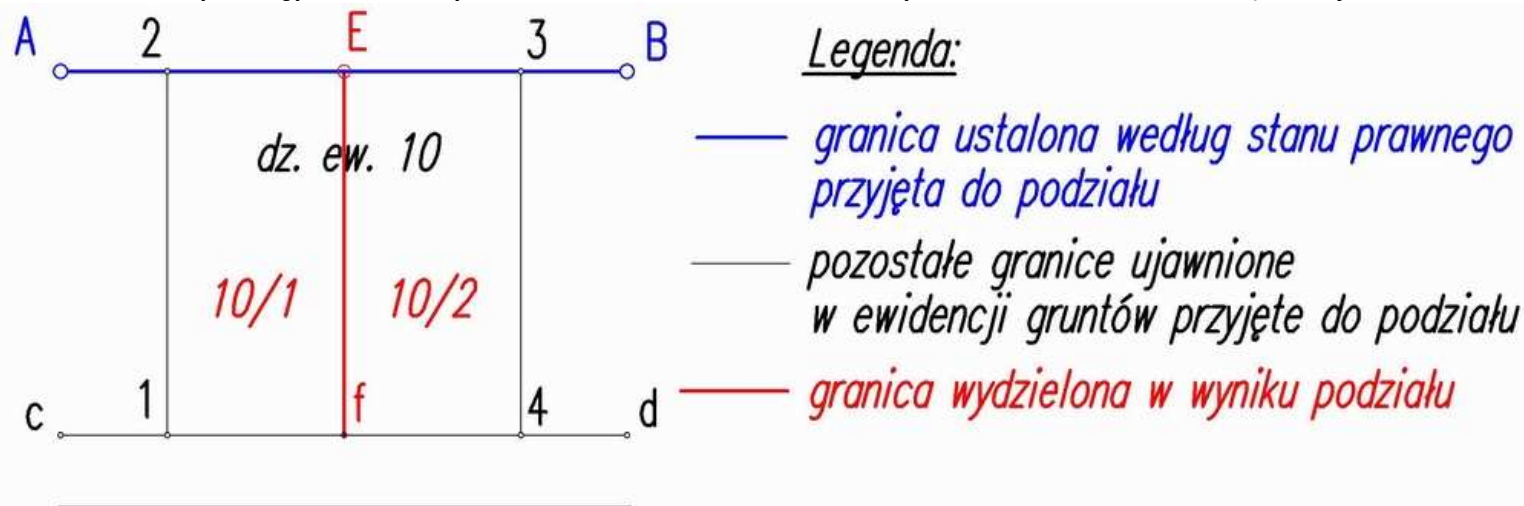
Wykonana czynność	Ilość postępowań [szt]	Ilość postępowań [%]
Zawiadomiono o czynnościach przyjęcia granic	24	86
Nie zawiadomiono o czynnościach przyjęcia granic	4	14
<i>Razem:</i>	<i>28</i>	<i>100</i>



## Niespójności – brak zatwierdzenia prawnego granic przyjętych do podziału



Granice w postępowaniu podziału nieruchomości, opracowanie własne (Łuczyński, 2008)

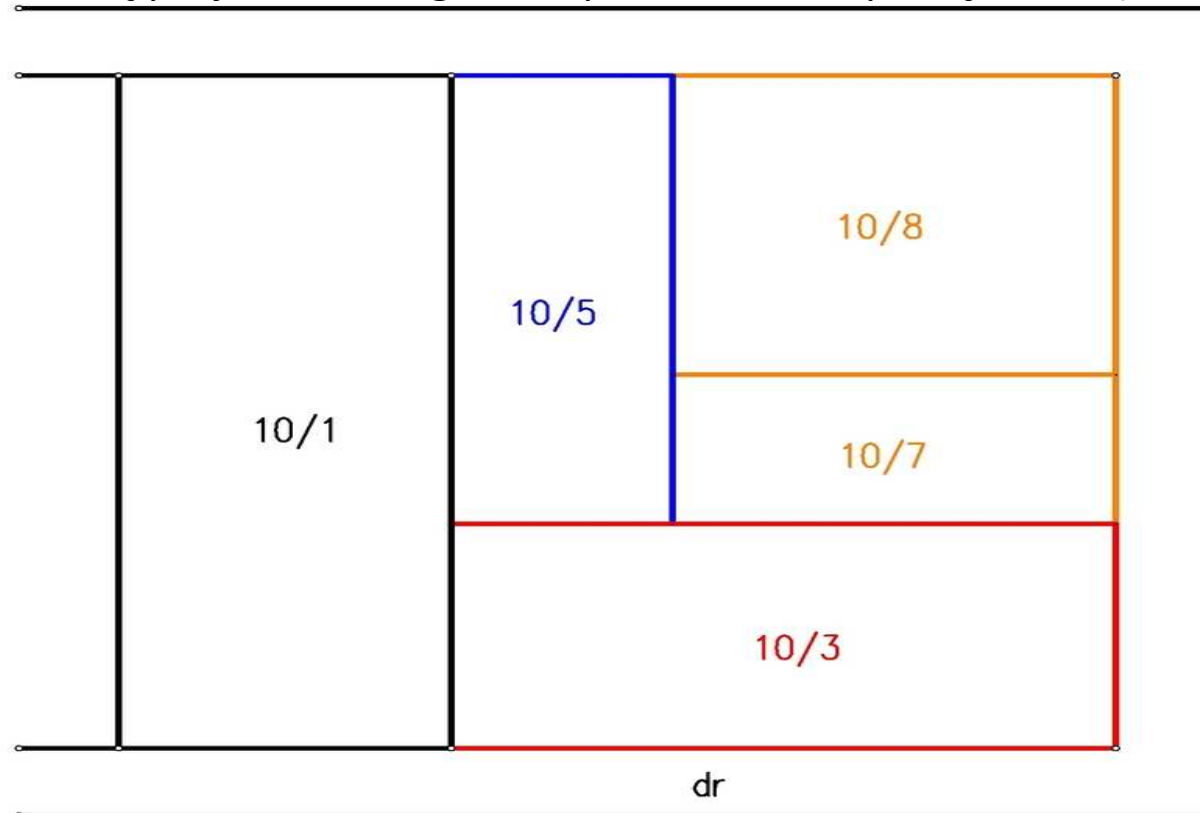


Status granic prawnych otrzymują wyłącznie nowo wydzielone w wyniku podziału granice, a ściśle – tylko kierunki tych granic.

W efekcie, nie wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki mają ostatecznie ustalone granice i powierzchnie.

## Niespójności – wydzielenie działki o powierzchni do 33% powierzchni nieruchomości podlegającej podziałowi

- przyjęciu granic nieruchomości do podziału podlegają „tylko te odcinki granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału” - rozporządzenie (2004)







Nr dz.	P(ewid)	P(fakt)	Różnica	Błąd
10	10,0000	9,9000	0,1000	<b>1,0%</b>

R. Łuczyński - Propozycja technologii zapewniającej spójność przestrzeni technologiczno - prawnej granic działek w podziałach nieruchomości

L. p. – podział działki	Nr dz.	P(ewid)	P(fakt)	Różnica	Błąd
1	10	10,0000	9,9000	0,1000	<b>1,0%</b>
	10/1	3,3332	3,3332	0,0000	0,0%
	10/2	6,6668	6,5668	0,1000	<b>1,5%</b>
2	10/2	6,6668	6,5668	0,1000	1,5%
	10/3	2,2222	2,2222	0,0000	0,0%
	10/4	4,4446	4,3446	0,1000	<b>2,3%</b>
3	10/4	4,4446	4,3446	0,1000	2,3%
	10/5	1,4814	1,4814	0,0000	0,0%
	10/6	2,9632	2,8632	0,1000	<b>3,5%</b>
4	10/6	2,9632	2,8632	0,1000	3,5%
	10/7	0,9876	0,9876	0,0000	0,0%
	10/8	1,9755	1,8755	0,1000	<b>5,3%</b>
5	10/8	1,9755	1,8755	0,1000	5,3%
	10/9	0,6584	0,6584	0,0000	0,0%
	10/10	1,3171	1,2171	0,1000	<b>8,2%</b>
...					
10	10/18	0,2604	0,1604	0,1000	<b>62,3%</b>
	10/19	0,0867	0,0867	0,0000	0,0%
	10/20	0,1737	0,0737	0,1000	<b>135,7%</b>

## Ocena stanu niespójności podziałów nieruchomości

Przypadek	Podprzestrzeń technologiczna	Podprzestrzeń prawna	Spójność przestrzeni
Postępowanie administracyjne – granice zewnętrzne	Tak	Nie	
Postępowanie administracyjne – nowe linie graniczne	Tak	Tak	
Brak postępowania administracyjnego – granice zewnętrzne	Tak	Nie	
Brak postępowania administracyjnego – nowe linie graniczne	Tak	Nie	

## Warianty zmian procedury podziałowej

W celu wyeliminowania niespójności dotyczących procedury przyjęcia granic oraz kwestii prawnego zatwierdzenia granic zewnętrznych nieruchomości, należy rozważyć następujące warianty procedury podziału nieruchomości:

1. Przyjęcie granic polegające na pozyskaniu współrzędnych punktów granicznych na podstawie dokumentacji PODGiK - bez wyznaczania na gruncie przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi (rozwiązanie holenderskie).
2. Przyjęcie granic polegające na wyznaczeniu położenia punktów granicznych na podstawie dokumentacji PODGiK , lub ustalenie przebiegu granic działek do celów ewidencji gruntów i budynków - w obecności zainteresowanych, odpowiednio zawiadomionych o czynnościach nie powodujących skutków prawnych w stosunku do granic nieruchomości (zmodyfikowane obowiązujące rozwiązanie, eliminujące odwrócony porządek prawny wynikający z rozporządzenia (2004)).
- 3. Przyjęcie granic polegające na ustaleniu ich przebiegu, zgodnie z przepisami rozporządzenia (1999) – w obecności stron, odpowiednio wezwanych do stawienia się na gruncie w celu ustalenia przebiegu granic i nadania im statusu stanu prawnego. (rozwiązanie zapewniające spójność przestrzeni technologiczno – prawnej).**





## Model podziału nieruchomości

- granice zewnętrzne nie spełniają wymagań przestrzeni technologiczno - prawnej



1	<b>Zgłoszenie pracy geodezyjnej</b> w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
2	<b>Zbadanie stanu prawnego nieruchomości w zakresie dokumentacji stwierdzającej stan prawny</b> nieruchomości podlegającej podziałowi (księgi wieczyste, akty notarialne, decyzje administracyjne, postanowienia sądowe) oraz ustalenie danych dotyczących właścicieli nieruchomości sąsiednich.
3	<b>Analiza dokumentacji określającej przebieg granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz wykonanie pomiarów terenowych umożliwiających odtworzenie położenia punktów granicznych i przebiegu linii granicznych.</b>
4	<b>Opracowanie przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz wyznaczenie na gruncie położenia punktów granicznych</b> w sposób umożliwiający wskazanie przebiegu linii granicznych zainteresowanym (markowanie palikami, znaki farbą na trwałych elementach zagospodarowania terenu, itp.).
5	<b>Wezwanie stron do stawienia się na gruncie i zapoznania się z przebiegiem granic działek wyznaczonym na podstawie istniejących dowodów.</b>
6	<b>Pomiar punktów granicznych, których położenie zostało zaakceptowane przez strony. Podpisanie protokołu granicznego.</b>
7	<b>Opracowanie dokumentacji technicznej z projektem podziału oraz przekazanie operatu</b> (zawierającego dokumentację dotyczącą ustalenia przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi oraz dotyczącą projektu podziału <b>do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.</b>
8	<b>Wykazanie współrzędnych punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi oraz wydzielonych w wyniku podziału linii granicznych w katastrze nieruchomości w układzie „2000”</b> (decyzja administracyjna organu prowadzącego kataster nieruchomości; aktualizacja zapisów w KW).

Model podziału nieruchomości

- granice zewnętrzne spełniają wymagania przestrzeni technologiczno - prawnej

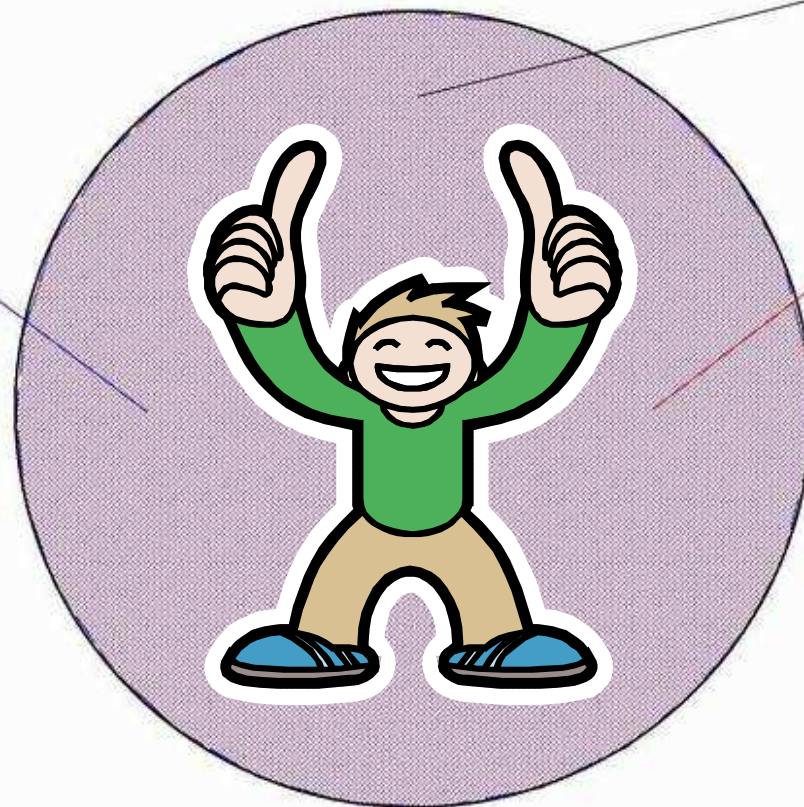


1	<b>Zgłoszenie pracy geodezyjnej</b> w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
2	<b>Zbadanie stanu prawnego nieruchomości w zakresie dokumentacji stwierdzającej stan prawny</b> nieruchomości podlegającej podziałowi (księgi wieczyste, akty notarialne, decyzje administracyjne, postanowienia sądowe).
3	<b>Opracowanie dokumentacji technicznej z projektem podziału oraz przekazanie operatu</b> (zawierającego dokumentację dotyczącą projektu podziału ) <b>do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.</b>
4	<b>Wykazanie współrzędnych punktów granicznych wydzielonych w wyniku podziału linii granicznych w katastrze nieruchomości w układzie „2000”</b> (decyzja administracyjna organu prowadzącego kataster nieruchomości; aktualizacja zapisów w KW).

Rezultat

MODELOWA PRZESTRZEŃ TECHNOLOGICZNO - PRAWNA  
GRANIC DZIAŁEK UJAWNIANYCH W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI

podprzestrzeń  
technologiczna



podprzestrzeń  
prawna

### **Akty prawne:**

Ustawa (1997): Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997, Nr 115, poz. 741; ze zmianami).

Ustawa (1998): Ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872; ze zmianami).

Ustawa (2003a): Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 nr 16, poz. 94, ze zmianami).

Ustawa (2003b): Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194; ze zmianą).

Ustawa (2007): Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1219, ze zmianami).

Ustawa (2009): Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2009 r. nr 42, poz. 340).

Rozporządzenie (1999): 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).

Rozporządzenie (2004): Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663).

### **Publikacje:**

Adamczewski Z., „Kataster w czasie i przestrzeni. Próba identyfikacji i predykcji”, Przegląd Geodezyjny Nr 10, 1999.

Bojar, 2005: Bojar Z. „Sprzecznie z ustawami”, Geodeta Nr 1, 2005.

Łuczyński R. „Granice działek w postępowaniu podziału nieruchomości”, Przegląd Geodezyjny Nr 5, 2008.

Łuczyński R. „Granice działek w ewidencji gruntów i budynków w aspekcie wymagań współczesnego katastru nieruchomości”, Przegląd Geodezyjny Nr 2, 2009.

Mzyk E. „Podział i rozgraniczenie nieruchomości”, Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa-Zielona Góra, 1997.

*Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2009 – 2010, jako projekt badawczy.*

*Publikacje autorskie są dostępne na stronie: [www.robertluczynski.com](http://www.robertluczynski.com)*

