



**AKADEMIA GÓRNICZO-HUTNICZA  
IM. STANISŁAWA STASZICA W KRAKOWIE**

# **Procedury ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych**

**dr hab inż. Paweł Hanus**

**Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska  
Katedra Geomatyki**

**Kraków 11.03.2015 r.**

# Ustalenie granic

Procesy w których w przepisach mowa jest o ustaleniu granic działek / nieruchomości

- rozgraniczenie nieruchomości (ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne) : **Art. 29 ust 1.** “ *Rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.*”
- ustalenie granic w trybie Rozporządzenia z 29 marca 2001 r. w sprawie EGiB: **§ 37 ust 1.** “*Jeżeli brak jest dokumentacji wymienionej w § 36 lub jeżeli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych pozyskuje się w wyniku geodezyjnych pomiarów terenowych lub geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic.*”
- przy określaniu linii brzegowej (Ust Prawo wodne) - Art 15 ust. 3 “*Podstawę ustalenia linii brzegu stanowi dostarczony przez wnioskodawcę projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych*”
- w trybie sądowym

# Ustalenie granic a nowe granice z podziału nieruchomości

## Art. 153 Kodeksu Cywilnego

*Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania.*

*Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, **a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice** z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.*

- Rozgraniczenie sądowe musi być poprzedzone postępowaniem rozgraniczeniowym w trybie administracyjnym.
- Sądowe ustalenie granic bez poprzedzającego go rozgraniczenia w trybie administracyjnym jest możliwe jedynie w sprawach o własność.

# Ustalenie granic a nowe granice z podziału nieruchomości

- Granice powstałe w trakcie podziału, scalenia i podziału lub scalenia i wymiany gruntów są granicami projektowanymi.
- W świetle przepisów o rozgraniczeniu nieruchomości mogą one być przedmiotem rozgraniczenia w trybie administracyjnym.
- Granice takie w świetle przepisów prawnych nie są granicami “ustalonymi”.
- Czy granice takie mogą być wznowione ?  
Zapisy prawa geodezyjnego i kartograficznego art.39 mówią:

## **Art. 39**

1. Przesunięte, uszkodzone lub zniszczone znaki graniczne, **ustalone uprzednio**, mogą być wznowione bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją dokumenty pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia. Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, **strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy.**

2. Wznowienia znaków granicznych dokonują, na zlecenie zainteresowanych, podmioty, o których mowa w art. 11.

3. O czynnościach wznowienia znaków granicznych zawiadamia się zainteresowane strony. Do zawiadomień stosuje się przepisy art. 32 ust. 1-4.

4. Z czynności wznowienia znaków granicznych sporządza się protokół.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy wyznaczaniu punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków.

# Ustalenie granic a atrybut ZRD i BPP

## Wartości atrybutu ZRD

ZRD	Opis	Uwagi
1	Geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych, lub ustaleniem ich położenia w innym trybie	Inne tryby: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalenie w trybie Rozporządzenia w sprawie EGiB</li> <li>- ustalenie linii brzegowej</li> <li>- postępowania sądowe</li> </ul>
2	Geodezyjne pomiary terenowe nie poprzedzone rozgraniczeniem nieruchomości, wznowieniem znaków granicznych, wyznaczeniem punktów granicznych, lub ustaleniem ich położenia w innym trybie	Brak ustalenia
3	Pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich sygnalizacją lub pomiary fotogrametryczne jednoznacznie zidentyfikowanych punktów granicznych uprzednio ustalonych w formie prawem przewidzianej	Ustalenie metodą foto

# Ustalenie granic a atrybut ZRD i BPP

## Wartości atrybutu ZRD

ZRD	Opis	Uwagi
4	Pomiary fotogrametryczne nie poprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich sygnalizacją	Brak ustalenia
5	Zatwierdzone projekty podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości	tylko nowe punkty graniczne <u>(brak ustalenia?)</u>
6	Zatwierdzone projekty scalenia lub wymiany gruntów	tylko nowe punkty graniczne <u>(brak ustalenia?)</u>
7	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych (miar liniowych)	Brak ustalenia
8	Ekranowa wektoryzacja ewidencyjnej mapy rastrowej bez wykorzystania wyników geodezyjnych pomiarów terenowych	Brak ustalenia
9	Ekranowa wektoryzacja innych niż mapa ewidencyjna opracowań kartograficznych	Brak ustalenia

# Ustalenie - Wiarygodność danych

- **§ 61 Rozporządzenie z 2001 roku w sprawie EGiB**

*Numerycznego opisu granic jednostek ewidencyjnych, obrębów oraz działek ewidencyjnych dokonuje się za pomocą odpowiednich zbiorów punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy zostało określone na podstawie geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych z błędami średnimi nieprzekraczającymi 0,30 m, w sposób zapewniający odwzorowanie położenia i kształtu tych obiektów przestrzennych oraz wzajemnego powiązania między nimi.*

- **§ 62 Rozporządzenie z 2001 roku w sprawie EGiB**

*1. Pole powierzchni działek ewidencyjnych oblicza się za pomocą współrzędnych prostokątnych płaskich, o których mowa w § 61,...*

- **§ 2 Rozporządzenie MAiC z 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków**

*Ujawnione w bazie danych ewidencyjnych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia pola powierzchni działek ewidencyjnych, które obliczone zostały na podstawie innych danych niż współrzędne prostokątne płaskie lub na podstawie współrzędnych prostokątnych płaskich niespełniających kryterium dokładności określonego w § 62 ust. 1 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, oraz które zapisane zostały w tej bazie z precyzją zapisu do 0,01 ha, zachowują swoją ważność do czasu pozyskania przez starostę dokumentów upoważniających do wprowadzenia stosownych zmian w tej bazie danych i zawierających pola powierzchni działek ewidencyjnych obliczone na podstawie współrzędnych prostokątnych płaskich wyznaczonych z wymaganą dokładnością.*

# Ustalenie - Wiarygodność danych

- § 82 Rozporządzenie z 2001 roku w sprawie EGiB

1. Przy przeprowadzaniu modernizacji ewidencji, której jednym z celów jest konwersja mapy ewidencyjnej prowadzonej w postaci nieelektronicznej do postaci elektronicznej, **w przypadku braku możliwości określenia położenia punktów granicznych w sposób, o którym mowa w § 61 ust. 1**, numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych dokonuje się za pomocą punktów granicznych, których położenie względem osnowy geodezyjnej 1 klasy wyznaczone zostanie na podstawie istniejących materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z błędami średnimi nieprzekraczającymi:

1) 3,0 m - w przypadku gdy punkty graniczne należą do działek ewidencyjnych obejmujących grunty położone na obszarach wiejskich poza zwartą zabudową;

2) 0,60 m - w przypadku gdy punkty graniczne należą do działek ewidencyjnych położonych na obszarach miast oraz obejmujących grunty zwartej zabudowy na obszarach wiejskich.

3. Dane, określające położenie punktów granicznych z błędem średnim większym niż 0,30 m względem osnowy geodezyjnej 1 klasy, które użyte zostały do numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych, zastępuje się, zgodnie z zasadami określonymi w § 45-47 lub w procesie modernizacji ewidencji, ...



# Ustalenie - Wiarygodność danych

- Można uznać że granice nie spełniające kryterium dokładności nie są wiarygodne (BPP=3,4,5,6).
- Wiarygodne dane powinny mieć atrybut BPP=1 i 2.
- Niewiarygodne źródło danych - atrybut ZRD inny niż 1, 3, 5, 6.
- Dokumentacja o położeniu punktów granicznych inna niż:
  - rozgraniczenie nieruchomości,
  - ustalenia granic działek,
  - wznowienia znaków i wyznaczenia punktów granicznych,
  - podział nieruchomości (nowe granice),
  - scalenia i podział nieruchomości (nowe granice),
  - scalenie i wymiana gruntów (nowe granice),
  - postępowanie sądowe.

# Ustalenie - Procedura

- **Określenie granic do ustaleń**

- granice dla których atrybut BPP jest inny niż 1 i 2 a atrybut ZRD inny niż 1,3,5,6
- problem są granice ustalone w postępowaniu rozgranicznym i ustalone sądownie, dla których średni błąd położenia punktu jest większy niż 0,30 m w stosunku do osnowy 1 klasy.

- **Określenie stron do zawiadomienia**

*O czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych wykonawca zawiadamia wszystkich właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek lub osoby władające tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania (§ 38 ust.1).*

Zawiadomieni powinni zostać:

- właściciele,
- użytkownicy wieczystości ,
- władający na zasadach posiadania samoistnego,
- *Art. 336 KC - Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny),*
- *Art. 339 KC - Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.*

- Określenie czy osoba jest posiadaczem samoistnym następuje przed sądem w postępowaniu o zasiedzenie.

# Ustalenie - Procedura

- **Wybór metody pomiaru ustalonych granic**
  - *geodezyjne pomiary terenowe poprzedzone ustaleniem przebiegu granic (§ 37, rozp 2001)*
  - *geodezyjne pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic (§ 37).*
  - *pomiary fotogrametryczne poprzedzone ustaleniem przebiegu granic działek ewidencyjnych i ich sygnalizacją lub pomiary fotogrametryczne jednoznacznie zidentyfikowanych punktów granicznych uprzednio ustalonych w formie prawem przewidzianej (**załącznik do rozp. 2001**)*
  
- ❖ Pomiar powinien zapewniać uzyskanie średniego błędu położenia punktów granicznych nie większego niż 0,30 m w stosunku do osnowy 1 klasy (BPP=1 lub 2). W przypadku metod fotogrametrycznych może to być trudne.
- ❖ Rozdzielczość zdjęć na poziomie 0,10 m teoretycznie zapewnia taką dokładność ale tylko przy pomiarze na modelu 3D. Przy ortofotomapie dokładność jest dużo niższa.
- ❖ Wymagana jest też jednoznaczna identyfikacja. W przypadku śladów granicznych w postaci kamieni, bolców, znaków granicznych metoda fotogrametryczna będzie trudna do wykorzystania.

# Ustalenie - Procedura

- **Określenie terminu ustaleń i zawiadomienie stron**

- **§ 38**

- ❖ *Zawiadomienia o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych doręcza się podmiotom, za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub za pokwitowaniem, nie później niż 7 dni przed wyznaczonym terminem.*
- ❖ *W przypadku gdy właściciele, użytkownicy wieczystości oraz władający, **nie są znani lub nie jest znane ich miejsce zamieszkania**, na wniosek wykonawcy starosta zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego przez okres co najmniej 14 dni z tym że ostatni dzień tego okresu powinien nastąpić nie później niż 8 dni przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.*
- ❖ *Zawiadomienie o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych oprócz danych adresowych podmiotu, do którego jest ono kierowane, powinno zawierać następujące informacje:*
  - *dzień, godzinę i miejsce rozpoczęcia tych czynności,*
  - *oznaczenia i ewentualne dane adresowe działek ewidencyjnych, których będą dotyczyły te czynności, a także numery ksiąg wieczystych, jeżeli księgi takie są prowadzone dla tych działek,*
  - *pouczenie o konieczności posiadania dokumentu umożliwiającego ustalenie tożsamości osoby deklarującej swój udział w tych czynnościach oraz o tym, że udział w tych czynnościach leży w interesie podmiotu i że nieusprawiedliwione niewzięcie w nich udziału nie będzie stanowić przeszkody do ich przeprowadzenia.*

# Ustalenie - Procedura

- **Określenie terminu ustaleń i zawiadomienie stron**

- **Nieznane miejsce zamieszkania**

- **Art 22 prgik (treść po 12 lipca 2014 r.)**

- *Podmioty (właściciele), zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. **Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.***

- **Art 23 prgik (treść po 12 lipca 2014 r.)**

- *Organy administracji publicznej przekazują właściwemu staroście:... 3) zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, dotyczących osób fizycznych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele lub władający nieruchomościami.*
- *Dokumenty przekazuje się w terminie 14 dni od dnia, w którym te dokumenty wywołują skutki prawne.*
- *Starosta, niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.*

# Ustalenie - Procedura

- Określenie terminu ustaleń i zawiadomienie stron

**Właściciel nieruchomości który zmienił miejsce zamieszkania po 12 lipca 2014 r. nie jest odpowiedzialny za nieaktualny adres w systemie EGiB !**

- **Nieznany właściciel, użytkownik wieczysty lub władający**
- *Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (**ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 113**)*

# Ustalenie - Procedura

- Ustalenie granic

## § 39 rozp 2001

Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonuje wykonawca na podstawie:

- zgodnych wskazań właścicieli lub użytkowników wieczystych tych działek albo osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, potwierdzonych ich zgodnym oświadczeniem złożonym do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych  
Brak odniesienia do dokumentacji geodezyjnej, teoretycznie można wskazać zgodnie przebieg sprzeczny z dokumentacją, może naruszać to przepisy KC o formie przeniesienia własności nieruchomości (Art. 158 KC Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.)

# Ustalenie - Procedura

- **Ustalenie granic**

## § 39 rozp 2001

Ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, w tym położenia wyznaczających je punktów granicznych, dokonuje wykonawca na podstawie:

- **według ostatniego spokojnego stanu posiadania**, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek (w przypadku gdy właściwe podmioty nie złożą do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych zgodnego oświadczenia).

Brak któregoś z właścicieli lub brak zgodnych wskazań, brak sporu.

- **zbadań położenia znaków i śladów granicznych oraz przeprowadzenia analizy wszelkich dostępnych dokumentów**, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków (w przypadku gdy spokojnego stanu posiadania nie można stwierdzić lub jest on sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów)

Konieczne dołączenie do protokołu analizy wszelkich dostępnych dokumentów



# Ustalenie - Procedura

Protokół ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych

PROTOKÓŁ USTALENIA PRZEBIEGU GRANIC DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH										
Powiat .....		Jednostka ewidencyjna .....			Obręb ewidencyjny .....					
Lp	Numery działek ewidencyjnych, do których należy ustalić granicę	Właściciel/ władający działkami ewidencyjnymi	Nr księgi wieczystej lub oznaczenie innego dokumentu określającego stan prawny działek wymienionych w kolumnie 2	Osoby biorące udział w czynnościach ustalenia przebiegu granicy – właściciele lub osoby reprezentujące właściciela/władającego	Data ustalenia przebiegu granicy	Sposób ustalenia przebiegu granicy	Numer zdjęcia polewego/ kopia zdjęcia lotniczego/ ortofotomapy	Oświadczenie: Mj, niej podpisani, oświadczamy, że granica między działkami wymienionymi w kolumnie 2, przedstawiona na zdjęciu polewym/kopii zdjęcia lotniczego/ortofotomapy/ stanowiskiem/stanowiącej integralną część niniejszego protokołu, została ustalona wg narysów zgodnych wskazań	Iznie oświadczenia osób biorących udział w czynnościach ustalenia przebiegu granicy	Adnotacje wykonawcy i jego podpis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	3	AA	KW Nr .....	AA		Na podstawie zgodnych wskazań właścicieli nieruchomości	1		Podpisy osób uczestniczących w czynnościach ustalania przebiegu granicy	Pełnomocnictwo udzielone PP przez BB stanowi załącznik nr ... do protokołu podpis wykonawcy
	4	BB	Akt własności ziemi Nr ... z dnia .....	PP na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez BB						
2	3	AA	KW Nr .....	AA		Na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania na gruncie	1		Ustalona granica akceptujemy bez zastrzeżeń podpis	CC nie brał udziału w czynnościach ustalania granic podpis wykonawcy
	22	CC oraz DD	KW Nr .....	DD						
3	4	BB	Akt własności ziemi Nr ... z dnia .....	PP na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez BB	mm-mm-dd	Na podstawie analizy map jednostkowych PZGK oraz orzeczeń sądowych	1		Ustalona granica akceptujemy bez zastrzeżeń podpis	Opis przeprowadzonej analizy przedstawia załącznik nr ... do protokołu podpis wykonawcy
	5	EE	Grunt o nieregulowanym stanie prawnym	EE	mm-mm-dd					

§39 ust. 1

§39 ust. 2

§39 ust. 3

## Ustalenie - Procedura

§ 45.

1. Aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych w celu:

1) zastąpienia danych niezgodnych ze stanem faktycznym, stanem prawnym lub obowiązującymi standardami technicznymi odpowiednimi danymi zgodnymi ze stanem faktycznym lub prawnym oraz obowiązującymi standardami technicznymi,

2) ujawnienia nowych danych ewidencyjnych,

3) wyeliminowania danych błędnych.

2. Przy aktualizacji operatu ewidencyjnego przepisy § 35 i § 36 stosuje się odpowiednio.

3. Przy sporządzaniu dokumentacji określającej przebieg granic działek ewidencyjnych na potrzeby aktualizacji operatu ewidencyjnego przepisy § 37-39 stosuje się odpowiednio."



**Dziękuję za uwagę**