NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo Sprawiedliwości

HONESTE VIVERE
FUNDACJA

Zadania zlecone z zakresu administracji rządowej realizowane przez Powiat Lubelski



ROZGRANICZENIE

Gdy między sąsiadami powstaje spór dotyczący przebiegu granicy między ich działkami, konieczne może okazać się przeprowadzenie postępowania rozgraniczającego.

Wniosek składa się do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Zasady rozgraniczania nieruchomości reguluje kodeks cywilny oraz ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. DzU z 2010 r. nr 193, poz. 1287 ze zm.).
Z tej ostatniej wynika, że 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.

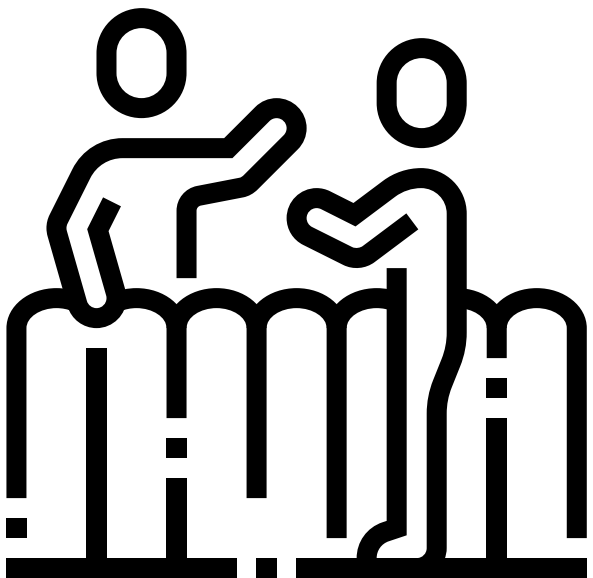
Procedura przeprowadzana jest zazwyczaj z urzędu na przykład przy scaleniu gruntów, a także wobec braku wniosku strony, przy czym potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia) lub na wniosek (ten przypadek zdarza się najczęściej, zazwyczaj wtedy, gdy sąsiedzi nie mogą dojść między sobą do porozumienia).

Postępowanie przeprowadza upoważniony geodeta, który zbiera materiał dowodowy w ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej czy też w księgach wieczystych, a także dokumentację uzyskaną od stron. Następnie geodeta wzywa strony na rozprawę graniczną. W trakcie rozprawy geodeta okazuje stronom granice, które wynikają z materiału dowodowego. Jeżeli w toku rozprawy wyniknie spór, a z dokumentów nie wynika, jaki jest przebieg granic, geodeta powinien namawiać do ugody. Geodeta kończy rozprawę sporządzeniem protokołu.

Z wnioskiem do Wójta

Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie, burmistrzowie lub prezydenci miast oraz – w wypadkach określonych w ustawie – sądy, zaś sama czynność przeprowadzana jest przez geodetę.

Jeśli zatem chcemy przeprowadzić rozgraniczenie nieruchomości, powinniśmy udać się do gminy i tam złożyć wniosek (sprawdźmy przy tym, czy gmina ma odpowiednie formularze, które trzeba wypełnić; musimy też postarać się o dodatkowe dokumenty – mogą być wymagane, np. odpis z księgi wieczystej).





Ponieważ celem rozgraniczenia jest ustalenie do jakiej granicy na gruncie sięga prawo własności właścicieli sąsiadujących nieruchomości, z wnioskiem mogą wystąpić tylko te osoby, których nieruchomości ze sobą sąsiadują (przy czym nie chodzi tylko o właściciela, ale również o użytkownika wieczystego czy inne osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości). Będą one stronami prowadzonego postępowania rozgraniczeniowego. Gdy nieruchomość należy do kilku osób (jest np. dwóch lub trzech współwłaścicieli), wszyscy oni powinni przygotować wniosek.

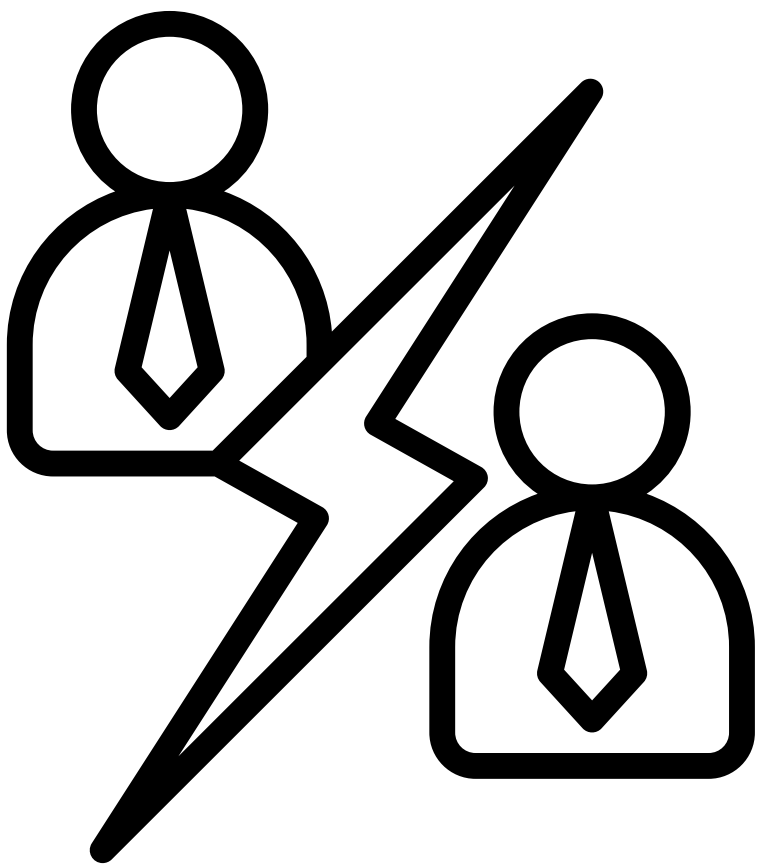
Geodeta wymierzy

Po złożeniu wniosku wójt wyda postanowienie o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości.
Następnie upoważni geodetę do ustalenia przebiegu granic. Jeśli we wniosku o rozgraniczenie wskazaliśmy konkretnego geodetę, to on powinien zająć się rozgraniczeniem, choć oczywiście wójt może wyznaczyć innego i nic na to nie poradzimy. Dizeje się tak dlatego że geodeta jest wyznaczany i umocowany przez organ, a nie przez stronę.

Gdy wyboru geodety dokona wójt i jedna ze stron będzie z tego niezadowolona, nie może tego wyboru kwestionować. Ma natomiast prawo kwestionować czynności wykonane przez geodetę (ale dopiero po ich zakończeniu).

Znaki i mapy

Ostateczne ustalenie granic następuje na zasadzie ugody zawartej przed geodetą, decyzji właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) bądź orzeczenia sądowego.
Istotne jest również to, że raz przeprowadzone postępowanie rozgraniczeniowe można kwestionować. Jeśli na skutek późniejszych zdarzeń stan granic na działkach był zmieniony albo też okazuje się, że przebieg granic nadal jest sporny – można wnioskować o ponowne rozgraniczenie.





Decyzja o rozgraniczeniu

W wyniku przeprowadzenia postępowania wójt, burmistrz lub prezydent miasta może wydać decyzję o rozgraniczeniu, może też sprawę umorzyć, o ile w toku czynności dojdzie do zawarcia ugody. Jeśli natomiast strony wdadzą się w spór oraz brak wystarczających materiałów dowodowych, osoba decyzyjna może z urzędu umorzyć postępowanie rozgraniczające i przekazać sprawę do rozpatrzenia sądowi rejonowemu. Także każda ze stron niezadowolona z wydanej decyzji o rozgraniczeniu może wystąpić w terminie 14 dni od daty jej otrzymania o skierowanie sprawy na drogę sądową.

Postępowanie sądowe

Prowadząc postępowanie, sąd kieruje się przede wszystkim art. 153 kodeksu cywilnego, który stanowi, że jeżeli granice 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 nie doprowadziło do ugody, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszystkich okoliczności.



Opracowanie:
Fundacja HonesteVivere 2026