

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

eBook

**RADCA PRAWNY
PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK**

Szanowny Czytelniku !

Ten eBook jest przeznaczony dla właścicieli nieruchomości, którzy chcieliby nieco więcej dowiedzieć się o zasięgu ich prawa własności.



Omawiając każde zagadnienie umieściłem w tekście linki odsyłające do pogłębiających temat artykułów, opublikowanych na blogu prawniczym.

Po kliknięciu w link Czytelnik zostanie przekierowany do odpowiedniego artykułu.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

GRANICE W PRZESTRZENI NAD I POD POWIERZCHNIĄ NIERUCHOMOŚCI

Własność nieruchomości rozciąga się na przestrzeń nad i pod jej powierzchnią.

Sięga tak daleko, jak pozwala na to społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu.

To znaczy, że z przestrzeni nad i pod gruntem można korzystać w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla realizacji funkcji prawa własności konkretnej nieruchomości.

Sposób korzystania z przestrzeni nad powierzchnią gruntu rolnego będzie inny niż gruntu przeznaczonego pod wysokościową zabudowę biurową w centrach miast.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Granice własności nad i pod powierzchnią określają przepisy prawa administracyjnego.

Są to przepisy:

- planistyczne i wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego
- prawa lotniczego
- prawa geologicznego i górniczego
- prawa wodnego.

Przepisy planistyczne.

Uchwalane przez gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają między innymi maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy.

Ten wskaźnik określa, jaka przestrzeń nad powierzchnią działki pozostaje w gestii właściciela nieruchomości.

Prawo lotnicze.

Nie jest określona jakaś stała wysokość, od której zaczyna się „terytorium” lotnicze.



Korzystanie z przestrzeni nad działką będzie inne w przypadku działki położonej obok lotniska, a inne

działki położonej 200 km dalej.

Przestrzeń powietrzna jest bowiem podzielona na strefy i piętra mające różny zasięg, przeznaczenie i wysokość.

Prawo geologiczne i górnicze.

Znajdujące się pod powierzchnią nieruchomości kopaliny są w większości własnością górniczą Skarbu Państwa i dlatego wykonywanie prawa własności pod powierzchnią nieruchomości jest ograniczone.

Własnością górniczą Skarbu Państwa są złoża:

- węglowodorów
- węgla kamiennego
- metanu
- węgla brunatnego
- metali i rud metali



- soli kamiennej
- siarki
- rud pierwiastków promieniotwórczych
- soli potasowej
- gipsu
- kamieni szlachetnych
- gazów szlachetnych
- wód leczniczych, termalnych i solankowych.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Własnością właściciela nieruchomości są niestanowiące własności górniczej złoża kopalin takich jak:

- piasek
- glin
- kamienie budowlane i drogowe
- żwiry
- inne, nie objęte własnością górniczą.

Lecz wydobycie tych kopalin wymaga uzyskania koncesji z wyjątkiem sytuacji, gdy wydobycie:

- jest prowadzone wyłącznie na potrzeby własne
- nie przekroczy 10 m³ rocznie
- nie naruszy przeznaczenia nieruchomości
- a na 7 dni przed rozpoczęciem wydobycia zostanie złożone zawiadomienie do organu nadzoru górniczego o zamiarze wydobywania.

Prawo wodne.

Przestrzeń pod powierzchnią nieruchomości jest wykorzystywana najczęściej do

- poboru wód podziemnych
- wprowadzania ścieków do ziemi.

Pobór wód podziemnych i wprowadzanie do ziemi ścieków w ilości powyżej 5 m³ na dobę wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

ZNAKI GRANICZNE

Znaki geodezyjne i znaki graniczne znajdują się pod ochroną.

Z punktu widzenia prawa karnego wyróżnia się

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

ochronę znaków granicznych i ochronę znaków geodezyjnych.

Przestępstwem wobec znaku granicznego jest niszczenie, uszkodzanie, usuwanie, przesuwanie, czynienie niewidocznym, fałszywe wystawianie.



GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Wystarczy samo zakrycie znaku granicznego aby doszło do przestępstwa.

Fałszywe wystawianie to nie tylko umieszczenie znaku w nowym, niewłaściwym miejscu, lecz także umieszczenie znaku w miejscu wprawdzie właściwym, lecz przez osobę nieuprawnioną.

Sankcją karną jest grzywna, ograniczenie wolności albo pozbawienie wolności do lat 2.

Właściciel gruntu, na którym znajduje się znak geodezyjny, jest obowiązany do

- niedokonywania czynności powodujących zniszczenie znaku, uszkodzenie lub przemieszczenie

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

- niezwłocznego zawiadomienia starosty o zniszczeniu, uszkodzeniu, przemieszczeniu znaku.

W razie powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa życia lub mienia, właściciel gruntu także jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym starostę powiatowego.

Sankcją jest kara grzywny.

Zatem niedozwolone czynności wobec znaków granicznych to przestępstwa, a wobec znaków geodezyjnych to wykroczenia.

Właściciele nieruchomości mają też szereg obowiązków wynikających z przepisów administracyjnych i cywilnych.

Pierwszy to ochrona znaków granicznych.

Drugi to obowiązek współdziałania z sąsiadami przy utrzymywaniu znaków i ponoszenia kosztów utrzymywania.

Oprócz tego dochodzi **trzeci** obowiązek, który dotyczy wszystkich, a nie tylko właścicieli gruntów.

To wcześniej wspomniany obowiązek powstrzymania się od niszczenia, uszkodzania, usuwania, przesuwania, zakrywania i fałszywego wystawiania znaków granicznych, pod rygorem odpowiedzialności karnej.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

WZNOWIENIE GRANICY

Zdarzają się oferty sprzedaży opuszczonych siedlisk, dworców, a nawet starych zabudowań rybackich przy stawach.

Siłą przyciągającą nabywców jest nieco niższa cena, położenie na uboczu, możliwość bliskiego kontaktu z przyrodą i piękne widoki.



GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Lecz check-lista rzeczy do zrobienia, takich jak remont, wymiana, odbudowa, instalacje, wymaga sporego wkładu finansowego i dużego nakładu pracy własnej.

Jednym z pierwszych punktów check-listy jest wznowienie znaków granicznych.

Wznowienie przeprowadza się w przypadku, gdy znaki graniczne nieruchomości są przesunięte, uszkodzone lub zniszczone.

Polega to na odnalezieniu w terenie znaków i linii granicznych nieruchomości.

Chodzi zatem o fizyczne odtworzenie, czyli przywrócenie stanu, jaki istniał przed przesunięciem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Jeśli jest spór sąsiedzki o przebieg granicy, to nie przeprowadza się wznowienia lecz rozgraniczenie.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

USTALANIE PRZEBIEGU GRANICY

Rozgraniczenie jest postępowaniem administracyjnym którego celem jest ustalenie przebiegu granicy.

Rozgraniczenie administracyjne jest prowadzone przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, przy pomocy uprawnionego geodety.

Rozgraniczenie nie służy do utworzenia granicy, lecz jedynie ustala się jej przebieg na podstawie istniejącej dokumentacji oraz stanu faktycznego w terenie.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Kluczową rolę w rozgraniczeniu pełni uprawniony geodeta.

Występuje w charakterze biegłego, a wyniki jego pracy mają charakter opinii.



GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Dlatego kompetencje geodety nie mają charakteru decyzyjnego, lecz wykonawczy i pomocniczy dla organu administracji przeprowadzającego rozgraniczenie.

Weryfikacji pracy geodety dokonuje organ prowadzący postępowanie rozgraniczeniowe oraz starosta.

W razie pozytywnej weryfikacji wójt, burmistrz lub prezydent wydaje decyzje o rozgraniczeniu, jeśli doszło do ustalenia przebiegu granicy na podstawie:

- zebranych dowodów i dokumentów, albo
- zgodnych oświadczeń stron lub niekwestionowanego przez pozostałych oświadczenia jednej strony postępowania rozgraniczeniowego.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Każda ze stron, niezadowolona z decyzji o rozgraniczeniu, może żądać w terminie 14 dni od jej doręczenia przekazania sprawy do sądu powszechnego.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

UGODOWE USTALENIE GRANICY

Spór o przebieg granicy pomiędzy nieruchomościami może być rozstrzygnięty przez samych właścicieli sąsiadujących nieruchomości w drodze ugody rozgraniczeniowej.

Ugoda rozgraniczeniowa jest drugim etapem postępowania rozgraniczeniowego.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

To znaczy, że nie można zawrzeć ugody bez uprzedniego administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego.

Ugoda jest dopuszczalna tylko wtedy, gdy wyczerpane są wszystkie możliwości ustalenia przebiegu granicy w drodze administracyjnego



GRANICA NIERUCHOMOŚCI

postępowania rozgraniczeniowego a strony pozostają w sporze o przebieg granicy.

Jeśli pomiędzy stronami sporu nie ma, to nie można zawrzeć ugody.

Przebieg granicy jest wtedy ustalany w drodze decyzji administracyjnej po przeprowadzeniu postępowania rozgraniczeniowego.

Może być sytuacja, że sporne są tylko niektóre odcinki linii granicznej.

Wtedy dla każdej linii granicznej sporządza się odrębną ugodę.

Dlatego może być kilka ugód dla tej samej granicy, lecz każda z ugód dotyczy innego jej odcinka.

Ugoda rozgraniczeniowa jest sposobem rozstrzygnięcia sporu granicznego o przebieg granicy i ma moc ugody sądowej.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

USTALENIE GRANICY PRZEZ SĄD

Sądowe ustalenie przebiegu granicy to wynik sporu o własność.

Nie można domagać się rozstrzygnięcia sporu przez sąd jeśli nie została wyczerpana droga rozgraniczenia administracyjnego, a próba rozstrzygnięcia sporu w drodze ugody nie powiodła się

W postępowaniu przed sądem nie ocenia się, czy czynności w poprzedzającym postępowaniu administracyjnym były podjęte prawidłowo, czy wadliwie.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Nie ocenia się też prawidłowości decyzji o rozgraniczeniu, jeśli taka została wydana, ani prawidłowości umorzenia postępowania, gdy nie zawarto ugody rozgraniczeniowej.



Nie ma to żadnego znaczenia.

Sąd zajmuje się sprawą „od początku”.

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Do sądowego ustalenia przebiegu granicy dochodzi zatem w następujących sytuacjach:

- nie została wydana decyzja rozgraniczeniowa z powodu braku podstaw do jej wydania a strony nie zawarły ugody rozgraniczeniowej i nadal pozostają w sporze
- wydana została decyzja rozgraniczeniowa lecz jedna lub więcej ze stron nie jest zadowolona z decyzji i domaga się przekazania sprawy do sądu.

[Kliknij TUTAJ aby dowiedzieć się więcej](#)

Dziękuję za uwagę.

Przemysław Ostrzyżek

GRANICA NIERUCHOMOŚCI

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę o nieruchomościach, to zapraszam na blog prawniczy.

Jest tam garść informacji traktujących o nieruchomościach, systematycznie aktualizowanych i uzupełnianych.

Kliknij TUTAJ aby przejść do bloga.

Zapraszam !

Radca Prawny

Przemysław Ostrzyżek

ostrzyzek.pl

Tel. 794 421 100

przemyslaw@ostrzyzek.pl

