

Kazimierz Korzan

Ustanowienie drogi koniecznej oraz rozgraniczenie nieruchomości

1. Ustanowienie drogi koniecznej

Institucja służebności drogi koniecznej została uregulowana w art. 145-146 k.c. Może mieć ona charakter służebności gruntowej (art. 285 i nast. k.c.) lub osobistej (art. 296 k.c.).

W myśl art. 145 § 2 k.c., drogę konieczną przeprowadza się w odniesieniu do nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej lub do budynków wzniesionych na tej nieruchomości. Przeprowadzenie to może się okazać niezbędne także wtedy, gdy wprowadzie wspomniany dostęp istnieje, ale nie jest odpowiedni. Uogólniając, można powiedzieć, że *ratio legis* służebności drogi koniecznej – tak jak każdej służebności gruntowej – jest umożliwienie lub ułatwienie korzystania z nieruchomości, jeżeli korzyści, które służebność przynosi właścicielowi nieruchomości władającej, są większe od uszczerbku wynikającego dla właściciela nieruchomości obciążonej.

Źródłem powstania tej służebności jest umowa, akt administracyjny i niekiedy zasiedzenie. To ostatnie odnosi się wyłącznie do służebności gruntowej. Nabycie natomiast przez zasiedzenie drogi koniecznej, przybierającej formę służebności osobistej, nie może nastąpić.

Stworzenie drogi koniecznej za pośrednictwem umowy wymaga formy aktu notarialnego (art. 245 k.c.).

Służebność drogi koniecznej może być również ustanowiona przez sąd w postępowaniu nieprocesowym. Podstawą tego ustanowienia jest art. 145 § 2 i 146 k.c. i art. 626 k.p.c.

Orzeczenia z powołanych przepisów mają charakter konstytutywny. Taki sam charakter mają zawarte przed sądem ugody, tworzące stosunek prawny w postaci służebności drogi koniecznej¹.

Potrzeba ustanowienia służebności powstaje najczęściej w warunkach wiejskich, z powodu wadliwej konfiguracji gruntów rolnych. W związku z rozwijającą się tendencją do intensyfikacji produkcji rolnej należy uwzględnić interes społeczno-gospodarczy przy usytuowaniu omawianej drogi. Do respektowania tego interesu zobowiązuje wyraźnie art. 145 § 2 k.c. Uwzględniając jego treść, sąd powinien dokładnie rozważyć, czy w danych warunkach zachodzi potrzeba tworzenia drogi dojazdowej i czy ma ona być stała, czy wykorzystywana tylko czasowo, np. w okresie prac polnych (żniw, zbioru plonów z łąki itp.).

Do uzyskania pełnej informacji co do usytuowania nieruchomości, przez które ma być przeprowadzona droga, z reguły powinno się przeprowadzać dowód z oględzin wymienionych nieruchomości. Artykuł 626 § 2 k.p.c. zwalnia sąd od obowiązku przeprowadzenia tego dowodu tylko wtedy, gdy okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo gdy przeprowadzanie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne, co zachodzi w sytuacji, w której wnioskodawca żąda jedynie zezwolenia na przechodzenie lub przejazd drogą wykorzystywaną wyłącznie przez właściciela gruntu sąsiedniego.

Oględzin należy dokonywać z udziałem biegłego geodety w celu umożliwienia mu sporządzenia mapy oznaczającej projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej. Mapa powinna być sporządzona według zasad obowiązujących przy opisie nieruchomości w księdze wieczystej (§ 180 regulaminu). Również przy oznaczaniu drogi koniecznej, w orzeczeniu i ugodzie sądowej należy uwzględnić te zasady.

¹ Por. W. K o c o n, *Droga konieczna*, Warszawa 1977, s. 51 i nast.; K. K o r z a n, *Orzeczenia konstytutywne*, Warszawa 1972, s. 170; A. K u b a s, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, NP 1966, nr 3, s. 339 i nast.; W. B u g a j s k i, *Służebność drogi koniecznej i zasady współżycia społecznego a przepisy o energetyce i wywłaszczeniu nieruchomości*, Paestra 1965, nr 718, s. 19 i nast.; t e n ż e, *Przepisy o zakładaniu na cudzych nieruchomościach urządzeń wodnokanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i te-*

Niekiedy umożliwienie dostępu do danej nieruchomości jest tak pilne, że wyczekiwanie na zakończenie postępowania nieprocesowego może doprowadzić do powstania szkody. Zajdzie to wówczas, gdy rolnik będzie musiał niezwłocznie wywieźć zboże z pola ze względu na grożącą powódź itp. W takim wypadku sąd może zabezpieczyć roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej np. przez udzielenie zainteresowanemu rolnikowi zezwolenia na przejazd przez nieruchomość sąsiednią, w czasie toczącego się postępowania (art. 730 § 1 k.p.c.)². Do ustanowienia drogi koniecznej może dojść nie tylko w odrębnym postępowaniu (art. 626 k.p.c.), ale i przy okazji rozpoznawania spraw o zniesienie współwłasności (art. 617 k.p.c. i nast.), o dział spadku (art. 680 i nast.) oraz o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej między małżonkami (art. 567 k.p.c.). Artykuł 626 k.p.c. dotyczy jedynie ustanowienia drogi koniecznej. Ma więc węższy zakres stosowania niż poprzednio obowiązujący art. 19 i 20 dekretu o postępowaniu niespornym z zakresu prawa rzeczowego (Dz.U. z 1946 r. Nr 63, poz. 345). Te ostatnie przepisy uznawały postępowanie niesporne za właściwy tryb do ustanowienia wszelkich służebności gruntowych. Wykładnia historyczna i względnie interes społeczno-gospodarczy przemawia w pewnych wypadkach za stosowaniem art. 145 k.c. i art. 626 k.p.c. w drodze analogii. Jej uwzględnienie umożliwia np. uznanie za dopuszczalne ustanowienie w postępowaniu nieprocesowym służebności gruntowej przez umieszczenie na danej nieruchomości urządzeń – przeprowadzenie linii elektrycznej, przewodów wodociągowych itp. Podobny pogląd wypowiada Sąd Najwyższy i przeważająca część literatury.

Ponieważ do postępowania nieprocesowego została przekazana tylko sprawa o ustanowienie drogi koniecznej (art. 145 § 2 k.c. i art. 626 k.p.c.), inne sprawy z zakresu służebności gruntowych są rozpoznawane w procesie, poza rozstrzygnięciem niektórych z nich w trybie nieprocesowym ze względu na dopuszczalność stosowania powołanych przepisów w drodze analogii.

lekomunikacyjnych a tzw. służebności ustawowe, Palestra 1966, nr 11, s. 28 i nast., nr 12, s. 46 i nast.

² Fakt, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej zmierza do ukształtowania stosunku prawnego nie stanowi przeszkody do zabezpieczenia wniosku; por. M. P i e k a r s k i, *Postępowanie zabezpieczające*, Warszawa-Katowice 1965/66, nr 63, s. 7.

W procesie są rozpoznawane spory o:

1) zmianę treści lub sposobu wykonywania wszelkich służebności, w tym i służebności drogi koniecznej (art. 291 k.c.);

2) ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. wygaśnięcia służebności (art. 293 k.c.);

3) zniesienie drogi koniecznej i innych służebności (art. 294 i 295 k.c.).

Z art. 145 k.c. wynika, że ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odpłatne. Wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności powinno stanowić równowartość korzyści, których właściciel nieruchomości obciążonej został pozbawiony w następstwie przeznaczenia jej na wspomnianą drogę. Sąd powinien zasądzić od właściciela nieruchomości władnącej wynagrodzenie na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, chociażby on nie zgłosił żądania. Koszty prac związanych z urządzeniem drogi koniecznej (niwelacja gruntu itp.) obciążają również osobę, na której rzecz ustanowiono drogę.

Z art. 42 i 43 ustawy z dnia 31.07.1923 r. o scaleniu gruntów (Dz.U. z 1927 r. Nr 92, poz. 833 ze zm.) wynikał zakaz prowadzenia postępowania sądowego ustanowienia drogi koniecznej do czasu zakończenia postępowania scaleniowego.

Dotychczasowa ustawa z dnia 24.01.1968 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 3, poz. 13) nie zawierała żadnych postanowień co do zawieszenia toczących się spraw sądowych. Ustawa ta została uchylona ustawą z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu gruntów (tekst jedn.: Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349 ze zm.). Jednakże i ona nie zawiera żadnych dyspozycji w przedmiocie obowiązku zawieszenia toczącego się postępowania o ustanowienie drogi koniecznej.

Powstaje pytanie, czy na tle nowej ustawy, o której mowa, w razie wszczęcia postępowania scaleniowego postępowanie sądowe o ustanowienie tej drogi powinno być zawieszane, czy nie. Na to pytanie należy odpowiedzieć twierdząco. W analizowanym wypadku podstawę zawieszenia postępowania sądowego będzie stanowił art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. Inny punkt widzenia jest nie do przyjęcia. Gdyby sąd ustanowił drogę konieczną przed zakończeniem postępowania scaleniowego, to mogłaby się okazać zbędna po zakończeniu tego postępowania.

Ponadto o wszczęciu postępowania scaleniowego czyni się – na wniosek właściwego organu administracyjnego – wzmiankę w księdze wieczystej

lub składała wniosek o przeprowadzenie scalenia do zbioru dokumentów. Wzmianka w księdze wieczystej lub złożenie wniosku do zbioru dokumentów ma ten skutek, że wszystkie późniejsze zmiany stanu własności oraz obciążeń nie mają wpływu na przebieg postępowania scaleniowego, jeżeli zostały dokonane bez zgody terenowego organu administracji państwowej (art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu gruntów). Wymieniony skutek odnosi się również do orzeczenia sądowego ustanawiającego drogę konieczną w sposób kolidujący z decyzją o scaleniu gruntów. Należy podkreślić, że decyzja ta stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu własności w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie ich gruntów (art. 29 ustawy z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu gruntów). Nie ma natomiast przeszkód do ustanowienia drogi koniecznej, gdyby się okazało, że po ostatecznym zakończeniu postępowania scaleniowego któraś z nieruchomości nie miałaby dostępu np. do drogi publicznej.

Uprawnionymi do zgłoszenia wniosku o ustanowienie drogi koniecznej są:

- 1) właściciel nieruchomości izolowanej;
- 2) użytkownik wieczysty³;
- 3) samoistny posiadacz, z tym że jeżeli nie jest właścicielem, to na jego rzecz może być ustanowiona tylko służebność osobista (art. 146 k.c.);
- 4) spółdzielnia produkcyjna (art. 286 k.c.).

Gdy nieruchomość władnąca jest przedmiotem współwłasności, to wniosek o ustanowienie drogi koniecznej mogą złożyć zarówno wszyscy lub niektórzy współwłaściciele albo jeden z nich. W tych ostatnich dwóch wypadkach złożenie wniosku będzie skuteczne, jeżeli ma na celu zachowanie wspólnego prawa (art. 209 k.c.)⁴.

Inne osoby, poza wymienionymi, nie są uprawnione do żądania ustanowienia drogi koniecznej. W szczególności takiego uprawnienia nie mają np. dzierżawcy i użytkownicy. Wbrew jednak niektórym poglądom wy-

³ Uchwała SN z dnia 03.06.1965 r. III Co 34/65, OSPiKA 1967, nr 3, poz. 58, s. 104 i nast., z głosem G. Domańskiego; M. Sychowicz, *Podstawy przekazania spraw cywilnych do trybu nieprocesowego*, NP 1969, nr 10, s. 1525 i nast.; W. Kocou, *Droga konieczna...*, s. 110.

⁴ Por. w związku z tym W. Kocou, *Droga konieczna...*, s. 79 i nast.

powiadanym w literaturze, krąg uczestników postępowania jest bardzo szeroki. Przede wszystkim w charakterze uczestników postępowania zmierzającego do ustanowienia drogi koniecznej winni wystąpić pozostali współwłaściciele, którzy nie zgłaszali wniosku o wszczęcie tego postępowania. Do grona uczestników będą należeli wszyscy właściciele nieruchomości, przez które droga mogłaby być przeprowadzona (art. 626 k.p.c.), współwłaściciele niebędący wnioskodawcami, użytkownicy wymienionych nieruchomości itp. Innymi słowy, uczestnikiem postępowania w sprawie ustanowienia drogi koniecznej jest każda osoba, której może dotyczyć, chociażby pośrednio⁵, wynik postępowania.

Wniosek o wszczęcie postępowania powinien odpowiadać warunkom pisma procesowego. Powinien również dokładnie wskazać okoliczności uzasadniające potrzebę ustanowienia omawianej drogi. Sąd nie jest związany żądaniem wniosku i może przeprowadzić drogę w inny sposób, niż żądał wnioskodawca, jeżeli materiał dowodowy i wynik oględzin nieruchomości za tym będą przemawiały. Prawidłowe uzasadnienie wniosku ułatwi sądowi zajęcie właściwego stanowiska w kwestii ustanowienia drogi koniecznej.

Jak już zostało wykazane, właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd położenia rzeczy (art. 606 k.p.c.), a gdy nieruchomość jest położona w kilku okręgach sądowych – wybór sądu należy do wnioskodawcy (art. 43 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd rozstrzyga omawiane sprawy inaczej niż poprzednio, w składzie jednoosobowym – art. 509 (pierwszy człon zdania) k.p.c.

2. Rozgraniczenie nieruchomości

Przez długi okres podstawę rozgraniczenia nieruchomości stanowił dekret z 13.09.1946 r. (Dz.U. Nr 53, poz. 298 ze zm.), który został uchylony ustawą z dnia 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.). Ustawa, regulując kompleksowo problemy geodezji i kartografii oraz państwowe go zasobu geodezyjnego, unormowała również postępowanie w sprawach rozgraniczenia nieruchomości.

⁵ Por. J.S. Piątkowski, *Zasiedzenie*, [w:] *System prawa cywilnego, Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 133.

Ustawa ta nie jest jedyną regulacją sporów granicznych. Istnieją jeszcze akty prawne, które mają charakter szczególnie w zestawieniu z prawem geodezyjnym i kartograficznym. Początkowo rozgraniczenia nieruchomości dokonywano w formie decyzji administracyjnej, z wyłączeniem drogi sądowej. Później, na skutek zmiany art. 15 o gospodarce gruntami ustawą z dnia 13.07.1988 r. (Dz.U. Nr 24, poz. 170), zrezygnowano również i z tej formy. Rezygnacja była konsekwencją określenia spornych granic w treści aktu nabycia nieruchomości.

Jako dalszy akt prawny o charakterze szczególnym warto wskazać ustawę z dnia 26.03.1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (tekst jedn.: z Dz.U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749 ze zm., dalej: scal.gr.).

Zgodnie z tą ustawą, rozgraniczenia nieruchomości dokonuje się w trybie administracyjnym niejako przy okazji scalenia i wymiany gruntów (art. 7 ust. 1 i art. 27 pkt 3 scal.gr.). Decyzja o scaleniu gruntów na obszarach objętych postępowaniem scaleniowym zastępuje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 35 ust. 3 pr. geod.).

Warto przy tym zwrócić uwagę, że tylko sprawy o rozgraniczenie nieruchomości, toczące się przed organami administracyjnymi i niezakończone, przekazuje się do postępowania scaleniowego wszczętego później. Obowiązek przekazania nie odnosi się do spraw toczących się w sądzie (argument *a contrario* z art. 35 ust. 2 pr. geod.), natomiast w razie umorzenia postępowania scaleniowego, sprawy toczące się przed organami administracyjnymi rozpoznaje się w trybie art. 23-34 pr. geod. Z dokonanych ustaleń jasno wynika, że tak jak dawniej główną podstawę rozstrzygnięcia sporów o rozgraniczenie stanowił dekret z dnia 13.09.1946 r., tak obecnie ową podstawę stanowi prawo geodezyjne i kartograficzne (art. 29-39 pr. geod.).

W świetle tych ostatnich przepisów, celem rozgraniczenia jest, podobnie jak w warunkach wspomnianego dekretu, ustalenie przebiegu między nieruchomościami linii granicznej i położenia punktów granicznych z utworem ich na gruncie.

Właściciele nieruchomości sąsiadujących są zobowiązani do współdziałania przy ich rozgraniczeniu oraz do ponoszenia kosztów rozgraniczenia. Współwłaściciele obciąża ponadto obowiązek urządzenia i utrzymania stałych znaków granicznych (art. 152 k.c.).

Odmowa współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów przez któregośkolwiek z właścicieli gruntów sąsiadujących, upoważnia pozostałych właścicieli do żądania rozgraniczenia.

Podmiotami uprawnionymi do żądania przeprowadzenia rozgraniczenia są nie tylko właściciele i współwłaściciele, ale i osoby, którym przysługują inne prawa rzeczowe do korzystania z gruntu. W szczególności mogą wystąpić z tym żądaniem posiadacze samoistni, jeżeli na ich korzyść przemawia domniemanie z art. 341 k.c. o zgodności posiadania ze stanem prawnym. Innymi słowy, mogą wystąpić zainteresowani rozgraniczeniem nieruchomości, których uprawnienia wypływają z praw podmiotowych do gruntów przyległych do przedmiotu rozgraniczenia, praw o zakresie zależnym od rozmiarów gruntu, polegających na korzystaniu z gruntu i ukształtowanych jako prawa rzeczowe. Przytoczonemu kryterium odpowiadają wieczyści użytkownicy, osoby uprawnione do niektórych służebności, np. do korzystania z pastwiska. Prawo do żądania przeprowadzenia rozgraniczenia ma każdy spadkobierca gruntów podlegających rozgraniczeniu. W literaturze nie wyklucza się także interesu prawnego w domaganiu się rozgraniczenia nie dla siebie, lecz dla osoby uprawnionej⁶. Żądanie rozgraniczenia może zgłosić również prokurator. Nie ma natomiast prawa do zgłoszenia takiego żądania osoba, której przysługuje w stosunku do gruntu prawo obligacyjne.

Uczestnikami postępowania mogą być zarówno te osoby, jak i wszelkie inne, których praw dotyka wynik postępowania o rozgraniczenie.

Sprawy o rozgraniczenie są sprawami cywilnymi. Jednakże są one rozpoznawane w zasadzie w trybie administracyjnym, a tylko wyjątkowo przez sąd w procesie.

Jeśli chodzi o tryb administracyjny, to należy odróżnić dwie sytuacje.

W pierwszej z nich postępowanie rozgraniczeniowe w ogóle nie przechodzi przez fazę postępowania nieprocesowego. Ma to miejsce wówczas, gdy strony w postępowaniu administracyjnym zawarą ugodę przed geodetą. W takim wypadku sprawa kończy się na szczeblu postępowania administracyjnego. Przekazywanie sprawy sądowi jest zbędne, gdyż uгода zawarta przed geodetą ma moc ugody sądowej (art. 31

⁶ Identyczne stanowisko wypowiada J. Policzekiewicz, [w:] J. Policzekiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1980, s. 334.

ust. 4 pr. geod.). Po nadaniu zatem ugodzie jako tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności na podstawie art. 777 § 1 pkt 3 k.p.c., stanie się ona tytułem wykonawczym, podlegającym realizacji w drodze egzekucji. Nie dotyczy to jednak ugody zawartej w trybie art. 917 k.c. Z taką ugodą ustawodawca nigdzie nie łączy przymiotu tytułu egzekucyjnego.

W drugiej sytuacji, zagadnienie przedstawia się odmiennie. Sprawa bowiem o rozgraniczenie może przejść na drogę postępowania nieprocesowego. Jednakże zagadnienie tego przejścia nie przedstawia się jednolicie. W pewnych wypadkach przekazanie sprawy o rozgraniczenie na drogę postępowania nieprocesowego może nastąpić dopiero po zakończeniu stadium postępowania administracyjnego. W innym znowu, rozgraniczenia dokonuje się bezpośrednio w procesie przy okazji orzekania o roszczeniu głównym.

Przejście sprawy o rozgraniczenie przez stadium administracyjne przewiduje art. 33 ust. 3 pr. geod.; w razie gdy zainteresowane podmioty nie zawarły ugody, a ustalenie przebiegu granicy między nieruchomościami nastąpiło:

- 1) na podstawie zebranych dowodów lub
- 2) zgodnego oświadczenia stron.

Wydanie decyzji przez terenowy organ administracji państwowej poprzedza przeprowadzenie kontroli pod względem zgodności przebiegu granic ustalonych przez geodetę z zebraną w sprawie dokumentacją. W razie stwierdzenia niezgodności organ ów zwraca geodecie dokumentację do uzupełnienia. Jednakże strona niezadowolona z decyzji administracyjnej, określającej przebieg granicy, może żądać w terminie 14 dni od daty doręczenia jej decyzji przekazania sprawy sądowi.

Jak z tego widać, stadium sądowe wchodzi w rachubę subsydiarnie, tj. gdy postępowanie administracyjne nie doprowadzi do zawarcia wymienionej ugody. Pomijając kwestię owej subsydiarności, należy stwierdzić, że bez wspomnianego przekazania sprawy sąd nie może jej rozpoznać, nawet na żądanie zainteresowanego podmiotu. Podmiot ten jest uprawniony do złożenia wniosku z żądaniem rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości wyłącznie do organu geodezyjnego. Pismo, którym organ do spraw geodezji przekazuje akta sprawy sądowi w celu przeprowadzenia rozgraniczenia, nie musi odpowiadać warunkom formalnym. Wszelkie niedokładności i braki formalne uzupełni sąd w toku postępowania.

Sąd ten nie jest w stosunku do organu do spraw geodezji instancją odwoławczą. Rozpoznaje sprawę w pierwszej instancji. W ramach warunków formalnych bada jedynie, czy w przekazanej sprawie jest dopuszczalna droga sądowa. Z takim brakiem mamy do czynienia m.in. wtedy, gdy organ do spraw geodezji wnosi o rozgraniczenie nieruchomości, które nie było przedmiotem postępowania przed tym organem, albo gdy właściciel gruntu wprost domaga się od sądu merytorycznego rozpoznania sprawy.

Jak widać, dopiero niemożność ugodowego załatwienia sprawy przez organ do spraw geodezji otwiera drogę sądową. O takiej jednak niemożności nie można mówić w odniesieniu do rozszerzonego żądania, gdzie również zachodzi przejściowy brak dopuszczalności drogi sądowej. Rozgraniczenia nieruchomości należy dokonać według rzeczywistych granic. Przy ich ustalaniu trzeba uwzględnić plany, mapy katastralne, szkice polowe, rejestry itp.

Jeżeli granic gruntów nie da się ustalić według stanu prawnego, rozgraniczenia dokonuje się według spokojnego stanu posiadania (art. 153 k.c.). Gdy jednak i takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, np. potrzeb produkcji rolnej, niezbędnychostępów do drogi publicznej. W tym ostatnim wypadku sąd tworzy nową granicę z powodu zatarcia poprzedniej. Orzeczenie ma więc charakter konstytucyjny⁷.

Wniosek o rozgraniczenie, jeżeli nie występuje brak legitymacji, nie powinien zostać oddalony. Dokonanie rozgraniczenia jest celowe także przy jasnych znakach granicznych, gdyż w takim wypadku sąd również przesądza o własności i utrwała znaki graniczne.

Jeśli na skutek rozgraniczenia poszczególne części gruntów znajdują się w posiadaniu osób niebędących ich właścicielami, sąd w orzeczeniu rozgraniczającym zobowiąże je do wydania tych części gruntu uprawnionym. O wspomnianym wydaniu sąd rozstrzyga z urzędu, a więc niezależnie od zgłoszenia żądania przez podmiot zainteresowany. Takie rozstrzygnięcie jest tytułem egzekucyjnym i nadaje się do wykonania w drodze przymusu egzekucyjnego. W sentencji postanowienia powinno się okre-

⁷ K. Korzan, *Orzeczenia konstytucyjne...*, s. 203.

ślić grunty sąsiadujące zgodnie z zasadami obowiązującymi przy prowadzeniu ksiąg wieczystych oraz oznaczyć linię graniczną z powołaniem się na plan. W wymienionej sentencji należy również zamieścić rozstrzygnięcie o kosztach, obejmujące wydatki poniesione w toku postępowania administracyjnego.

W zasadzie przedmiotem rozgraniczenia mogą być jedynie nieruchomości wyodrębnione pod względem prawnym. Tylko w wyjątkowych wypadkach ustawodawca i dopuszcza możliwość przeprowadzenia rozgraniczenia przed powstaniem takich nieruchomości. Kilka nieruchomości mających oddzielną księgę wieczystą może należeć do jednego właściciela, dlatego nie ma przeszkód do przeprowadzenia rozgraniczenia również między tymi nieruchomościami⁸.

Do bezpośredniego rozpoznania sprawy o rozgraniczenie nieruchomości, a więc bez uprzedniego przejścia sprawy przez stadium administracyjne, dochodzi w sytuacji z art. 36 pr. geod. Przepis ten stwierdza, że sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy także do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Rozgraniczenia dokonuje się z urzędu, przy okazji rozpoznawania powództwa o ustalenie własności lub o eksmisję. Mimo to powołany przepis zobowiązuje do zamieszczenia rozstrzygnięcia o rozgraniczeniu w sentencji. Gdyby równocześnie z wymienionym powództwem toczyło się postępowanie nieprocesowe o rozgraniczenie, w którym wnioskodawca żądałby zmiany granic, to postępowanie to podlegałoby umorzeniu⁹.

⁸ Bliżej o tym R. Czarniecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962, s. 17 i nast.

⁹ Por. w związku z tym orzeczenie SN z dnia 30.12.1967 r. III CZP 95/67, OSNCP 1968, nr 6, poz. 98, s. 27 i nast.