

ALEKSANDRA SIEMIENIUK

*Państwowa Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Informatyki w Łomży*  
*Wydział Nauk Społecznych i Humanistycznych*  
ola.siemieniuk97@gmail.com

KLAUDIA KULIGOWSKA

*Państwowa Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Informatyki w Łomży*  
*Wydział Nauk Społecznych i Humanistycznych*  
klaudiaxkuligowska@gmail.com

## **Postępowanie mediacyjne w sprawach o ustalenie granic nieruchomości**

**Streszczenie.** Mediacja stanowi jeden z najprostszych, jak i najtańszych sposobów rozwiązywania konfliktów. Wspomniana mediacja przeprowadzana jest wtedy, gdy istnieje perspektywa na ugodowe rozstrzygnięcie określonej sprawy. Postępowanie mediacyjne ułatwia dojście do porozumienia między stronami postępowania, a wszystko to dzięki bezstronnej, trzeciej osobie, czyli mediatora. Bezstronność mediatora pozwala na wynegocjowanie warunków ugody w taki sposób, aby obie strony były usatysfakcjonowane z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego. Punktem spornym w sprawach dotyczących nieruchomości jest wyznaczanie i ustalanie granic. Celem rozgraniczenia nieruchomości jest ustalenie przebiegu granic nieruchomości poprzez określenie dokładnego położenia punktów oraz linii granicznych. Całościowa procedura rozgraniczenia uregulowana została przez prawodawcę w art. 29-39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>1</sup>. Stwierdzenie te związane jest z podprzeźrenią technologiczną dotyczącą określenia przebiegu granicy nieruchomości, która powinna być sporządzona na podstawie dokumentów oraz wedle punktów granicznych nie powinna wykazywać żadnych sprzeczności<sup>2</sup>. Zauważyć należy, iż w dzisiejszych czasach społeczeństwo jest bardzo zawisłe. Nieporozumienia sąsiedzkie są jednymi z trudniejszych konfliktów, a zatem mediacja w tej sprawie jest bardzo oporna. Celem pracy jest analiza specyfiki postępowania mediacyjnego w sprawach o ustalenie granic nieruchomości.

**Słowa kluczowe:** mediacja, rozgraniczanie, nieruchomości

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. 2020 r., poz. 2052.

<sup>2</sup> Zob. Łuczyński R., Czasopismo poświęcone geodezji forogrametrii i kartografii, przegląd geodezyjny, miesięcznik Stowarzyszenia Geodetów Polski, luty 2009 r.

## 1. Wprowadzenie

Wyraz mediacja pochodzi od łacińskiego słowa *mediare* co oznacza pośrednictwo<sup>3</sup>. Żyjemy obecnie w czasach, gdzie każda najmniejsza sprawa rozgrywa się w sądzie. Zawsze musimy brać pod uwagę, że istnieje druga możliwość rozwiązywania sporów – mianowicie poprzez dogadanie się. Mediacja jest jednym ze sposobów dojścia do wspólnego wypracowania rozwiązania dzięki udziałowi trzeciej bezstronnej osoby. Mediator jest osobą bezstronną oraz neutralną, która stara się pomóc obu stronom. Zasada bezstronności mediatora w k.p.a. jest analogiczna do uregulowania tej kwestii w k.p.c.<sup>4</sup>. Ażeby dany proces przebiegał bezkonfliktowo oraz sprawnie, potrzebne jest zrozumienie siebie nawzajem. Coraz to więcej osób decyduje się na udział w mediacjach.

Cała społeczność lokalna, organizacje pozarządowe itd. wcześniej, czy później w trakcie codziennych monottonnych interakcji doświadczają sporów. Spory te nie zawsze muszą być czymś złym, niekorzystnym czy podłym. Konflikty są jedną z naturalnych części naszej linii życia. Niekiedy konflikty te prowadzą do celowego zachowania rywalizacyjnego, którym celem jest fizyczne bądź psychiczne zranienie drugiej strony albo nawet jego zniszczenie.

W niniejszym referacie zastosowano dogmatyczno-prawną metodę badań polegającą na analizie przepisów prawnych, w tym zwłaszcza kodeksu postępowania administracyjnego, różnych ustaw, orzecznictw, a także stanowisk wyrażonych w bibliografii. Wybór takiego celu badawczego podyktowany został zamiarem analizy specyfiki instytucji mediacji w postępowaniach o ustalenie granic nieruchomości.

## 2. Mediacja jako sposób rozwiązywania sporów prawnych oraz rola mediatora w postępowaniu administracyjnym.

Mediacja w Kodeksie Postępowania Administracyjnego została wprowadzona dnia 01 czerwca 2017 r. Celem wprowadzenia mediacji było zbliżenie administracji do społeczeństwa, zagwarantowanie formowania stosunków administracyjno-prawnych w sposób rozszerzający działania stron postępowania na swoje sprawy, a także zdarzenia ważne dla społeczeństwa, w którym funkcjonują. W postępowaniu administracyjnym mediację można przeprowadzić, jeżeli zachodzą przesłanki z art. 96a § 1 k.p.a.<sup>5</sup> tj. w sprawach, w których:

---

<sup>3</sup>Zob. Antolak-Szymanski K., Piaskowska O.M., Komentarz, Mediacja w postępowaniu cywilnym, <https://sip.lex.pl/komentarze-i-publikacje/komentarze/mediacja-w-postepowaniu-cywilnym-komentarz-587722017>.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 2019 r. poz. 1460.

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U.2021.0.735.

- występuje wielość stron,
- może być zawarta ugoda
- organ ma zamiar wydać decyzje na niekorzyść adresata i może się spodziewać odwołania,
- wniesiony został środek odwoławczy od orzeczenia wydanego w I instancji<sup>6</sup>.

Postępowanie mediacyjne stanowi element procedury sądownoadministracyjnej. Mediacja jest procesem, który ma charakter dobrowolny. Jeżeli któraś ze stron nie wyrazi zgody na mediację to nie może być ona przeprowadzona. Według art. 96a § 2 i art. 96c k.p.a. nie można również domniemywać zgody na mediację. Jest ona poufnym procesem mającym na celu wypracowanie pewnego rozwiązania przez obie strony.

Mediacja jest prowadzona przy obecności mediatora. Jest on osobą bezstronną oraz szukającą sposobu, aby obie strony konfliktu mogły wypracować wspólny cel. Jeżeli tylko znajdą jakieś wątpliwości co do bezstronności osoby mediatora, niezwłocznie powinno być to ujawnione. W myśl art. 96k k.p.a. zadaniem mediatora jest prowadzenie mediacji w sposób dążący do polubownego rozwiązania sporu, przy czym ma również obowiązek wspierania uczestników, którzy występują w mediacji w formułowaniu przez nich propozycji ugodowych.

Mediacja nie polega na ustaleniu kto ma w danej sprawie rację. Głównym procesem jest objaśnienie i przeanalizowanie okoliczności faktycznych i prawnych danej sprawy oraz przeprowadzenie ustaleń obejmujących jej załatwienie w granicach obowiązującego prawa. Proces polubowny dążący do zawarcia ugody przez obie strony postępowania jest postępowaniem nie jawnym. Osoba mediatora, strony oraz inne osoby biorące udział w mediacji są obowiązani zachować w tajemnicy wszelkie fakty, o których dowiedzieli się w związku z prowadzeniem mediacji, chyba że uczestnicy mediacji postanowią inaczej. Jak wskazuje nam art. 96j k.p.k. propozycje ugodowe bądź ujawnione fakty lub również podjęte oświadczenia złożone w toku postępowania mediacyjnego nie mogą być wykorzystywane po jej zakończeniu z wyjątkiem tych ustaleń, które zostały zawarte w protokole z przebiegu tego postępowania.

Prawo administracyjne formułuje zbiorczą odrębność i nierówność podmiotów oraz związaną z normami *ius cogens*. Wdrażanie w tym postępowaniu mediacji jako polubownego załatwienia sporu jest dość skomplikowane. Dlatego też konieczne jest ustalenie z jednej strony

---

<sup>6</sup> Zob. Bronny P., Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne, Last Minute, stan prawny - marzec 2020 r., s.111.

możliwości wdrożenia procesu mediacji, natomiast z drugiej ograniczeń wynikających z uwarunkowań wyraźnych dla prawa publicznego<sup>7</sup>.

### **3. Granice gruntów nieruchomości oraz zasady ustalania ich przebiegu.**

Granice gruntów wyznacza się po to, aby właściciel posiadał swój obszar, do którego będzie miał prawo<sup>8</sup>. Najbardziej istotnym jest wyznaczenie linii granicznych określających zasięg prawa własności do danej posesji. Ważnym jest również, aby właściciel posesji miał wyznaczone swoje poczucie pewności oraz stabilizacji. Dokładne wyznaczenie gruntu przyczynia się do zapewnienia właścicielowi poczucia bezpieczeństwa, w którym to przysługuje mu prawo, które może je wykonywać, a jednocześnie go chronić<sup>9</sup>.

Rozgraniczaniu podlegają tylko nieruchomości gruntowe, bo jedynie odnośnie do tego rodzaju nieruchomości mogą powstać rozbieżności dotyczące przebiegu ich granic na wyznaczonym gruncie<sup>10</sup>. Rozgraniczenie nieruchomości przeprowadza się wtedy, gdy znalazła się kwestia sporna obu stron w przebiegu granicy między nieruchomościami. Rozgraniczeniu podporządkowują się wszystkie lub niektóre granice nieruchomości, które graniczą z innymi nieruchomościami. Czynności rozgraniczenia nieruchomości prowadzone są na wniosek i koszt strony bądź z urzędu<sup>11</sup>.

W myśl art. 29 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>12</sup> rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic. Według powyższego przepisu prawnego określa się położenie punktów i linii graficznych oraz utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na danym gruncie, dzięki którym można sporządzić odpowiednie dokumenty. Według art. 31 powyższej ustawy czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta upoważniony przez wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta. Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty

---

<sup>7</sup> Zob. Federczyk W., Komentarz, Mediacja w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, LEX 2013.

<sup>8</sup> Wyrok NSA z dnia 8 września 2015 r., I OSK 2404/14, LEX nr 1985825.

<sup>9</sup> Zob. Felcenloben D., Monografia, Procedury geodezyjno-prawne ustalania granic i podziałów nieruchomości, opublikowano WKP 2019.

<sup>10</sup> Zob. Sługocka M., Artykuł z dnia 04 lutego 2020 r., <https://murator-dom.pl/prawo/porady-prawne/rozgraniczenie-nieruchomosci-spor-o-granice-dzialki-aa-bvBE-pZ8Q-yehK.html>.

<sup>11</sup> Artykuł z dnia 11 stycznia 2018, Rozgraniczenie nieruchomości, <https://geoportal360.pl/blog/rozgraniczenie-nieruchomosci/>.

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163.

oraz punkty osnowy geodezyjnej. Jeżeli nie dojdzie do ugody w sporze o rozgraniczenie nieruchomości, wtedy wójt, burmistrz bądź prezydent miasta umarza postępowanie i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia dla odpowiedniego sądu.

Rozgraniczenie nieruchomości może również zostać przeprowadzane na wniosek jednej ze stron. Jeżeli jest taka potrzeba, to strona składa wniosek do wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta o wszczęcie postępowania dotyczącego rozgraniczenia nieruchomości. W owym wniosku podmiot musi wskazać, które granice dotyczące jego nieruchomości uważa za sporne i tym samym decyduje o zakresie postępowania rozgraniczeniowego<sup>13</sup>.

Jeżeli obie strony nadal pozostają w konflikcie to wyznaczony przez wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta geodeta przedstawia im propozycję ugody. Gdy spór między stronami nadal trwa, to wtedy sprawa trafia na drogę postępowania sądowego. Jeżeli strony będą chciały jednak zawrzeć ugody, mogą to zrobić przy pomocy mediatora. Przewodniczący na rozprawie sądowej zawsze najpierw nakłania do skorzystania z możliwości dojścia do porozumienia i wybrania mediacji. Jest to bardzo dobra opcja, ponieważ proces szybciej się zakończy, a jego koszty będą o wiele niższe.

Ciekawostką jest, że w przypadku, gdy przyznane w użytkowanie wieczyste sąsiadujące ze sobą nieruchomości należą do jednego właściciela, żaden z użytkowników wieczystych nie może żądać rozgraniczenia. Sąd Najwyższy zauważył, że jeżeli użytkownik wieczysty ma prawo wnioskować o wpis w księdze wieczystej nieruchomości, to również jest zobowiązany do zawnioskowania o założenie nowej księgi wieczystej dla odrębnej części nieruchomości<sup>14</sup>.

#### **4. Przepisy prawne, a efektywność mediacji w postępowaniu administracyjnym.**

Należałoby wskazać, że znalazł się niedoprecyzowany wymóg dotyczący osoby mediatora. Dotyczy to m.in. art. 96d § 2 k.p.a. mediator powinien posiadać odpowiednią wiedzę i umiejętności w zakresie prowadzenia mediacji w sprawach. Nie mamy przedstawionego wprost, że mediator musi posiadać wiedzę i znajomość przepisów prawa z danej sprawy. Gdy dojdzie do zawarcia ugody pomiędzy obiema stronami, w praktyce może nie być to pozytywne zakończenie mediacji, ponieważ wszystko może być zgodne z ustaleniami zawartymi w protokole sporządzonym w trakcie zawierania ugody, ale nie koniecznie musi być zgodne z przepisami prawa.

---

<sup>13</sup> Wyrok WSA w Rzeszowie z 14 września 2016 r., II SA/Rz 1710/15, LEX nr 2113244.

<sup>14</sup> Uchwała SN z dnia 19 października 2018 r., III CZP 115/17.

Wobec powyższego można stwierdzić, że jedna ze stron, pomimo iż zgodziła się na mediację nie będzie miała stuprocentowej pewności, że ustalenia, które zostały podjęte podczas ugody będą podstawą podczas wydania orzeczenia. Na powyższe czynności będzie możliwe złożenie zaskarżenia itd. co znacznie może wydłużyć całe postępowanie. Dlatego też ważnym jest, aby wybrać mediatora, którego obie strony będą darzyć zaufaniem, który będzie bezstronny oraz który będzie znał przepisy obowiązującego prawa w danej dziedzinie występującego konfliktu.

Z naszej oceny wynika, iż jeżeli ugoda zawarta przed mediatorem w postępowaniu administracyjnym miałaby być efektywna i skuteczna, to należałoby doprecyzować powyższy przepis prawny.

## **5. Dane statystyczne przedstawiające wszczęte postępowania w sprawach oraz załatwione sprawy dzięki mediacji.**

Poniższa tabela przedstawia dane na temat wpływu oraz liczby załatwionych spraw w postępowaniu mediacyjnym administracyjnym<sup>15</sup>:

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wszczęto postępowanie w sprawach	11	23	25	8	10	8	8	1	6	1
Załatwiono spraw	2	8	4	5	4	1	0	0	1	1

Zamieszczona powyższa tabela ukazuje nam, iż rekordowym dotychczas rokiem, jeżeli chodzi o wszczęte postępowania w sprawach administracyjnych jest rok 2012. Natomiast w roku 2011 wszczęto 23 postępowania a 8 z nich załatwiono dzięki mediacji.

Podsumowując należy stwierdzić, iż mediacja jest procesem, do którego muszą chcieć przystąpić obie strony. Można zauważyć, że jak na razie nie jest ona tak znanym procesem, jeżeli chodzi o załatwianie spraw. Jak wynika z powyższej tabeli przedstawionej przez NSA jest nie wielka liczba spraw administracyjnych zgłoszonych do mediacji i niestety jest jeszcze mniejsza liczba, jeżeli chodzi o zawarcie ugody przed mediatorem.

Posiłkując się aktami prawnymi, orzecznictwami oraz resztą bibliografii należy stwierdzić, że ludzie niechętnie przystępują do mediacji. Co może oznaczać np. brak wiedzy

---

<sup>15</sup> NSA Informacja o działalności sądów administracyjnych w 2019 roku, wyd. w Warszawie w maju 2020 r.

na ten temat. Społeczeństwo woli walczyć o swoje prawa w sądzie niż po prostu wypracować wspólny cel. Mediacja w postępowaniu administracyjnym jest bardzo ciężka, jeżeli chodzi o jej przeprowadzenie. Strony, które przeważnie mają jakiś spór dotyczący rozgraniczenia swoich nieruchomości, niekiedy również mają konflikt pomiędzy sobą osobisty – co w najczęstszym przypadku kończy się na sali rozpraw sądowych, aby udowodnić kto ma rację i kto jest lepszy. W dzisiejszych czasach panuje w społeczeństwie rząda władzy i wykazania, że rzeczywiście ma się rację w niektórych kwestiach, pomimo tego, iż istnieje sposób wypracowania wspólnego rozwiązania.

### **Bibliografia:**

Zob. Antolak-Szymanski K., Piaskowska O.M., Komentarz, Mediacja w postępowaniu cywilnym, <https://sip.lex.pl/komentarze-i-publikacje/komentarze/mediacja-w-postepowaniu-cywilnym-komentarz-587722017>.

Zob. Bronny P., Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne, Last Minute, stan prawny - marzec 2020 r., s.111.

Zob. Federczyk W., Komentarz, Mediacja w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, LEX 2013.

Zob. Felcenloben D., Monografia, Procedury geodezyjno-prawne ustalania granic i podziałów nieruchomości, opublikowano WKP 2019.

Zob. Łuczyński R., Czasopismo poświęcone geodezji forogrametrii i kartografii, przegląd geodezyjny, miesięcznik Stowarzyszenia Geodetów Polski, luty 2009 r.

Zob. Sługocka M., Artykuł z dnia 04 lutego 2020 r., <https://murator-dom.pl/prawo/porady-prawne/rozgraniczenie-nieruchomosci-spor-o-granice-dzialki-aa-bvBE-pZ8Q-yehK.html>.

Artykuł z dnia 11 stycznia 2018, Rozgraniczenie nieruchomości, <https://geoportal360.pl/blog/rozgraniczenie-nieruchomosci/>.

NSA Informacja o działalności sądów administracyjnych w 2019 roku, wyd. w Warszawie w maju 2020 r.

### **Akty prawne:**

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 2019 r. poz. 1460.

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U.2021.0.735.

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. 2020 r., poz. 2052.

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163.

**Orzecznictwo:**

Uchwała SN z dnia 19 października 2018 r., III CZP 115/17.

Wyrok NSA z dnia 8 września 2015 r., I OSK 2404/14, LEX nr 1985825.

Wyrok WSA w Rzeszowie z 14 września 2016 r., II SA/Rz 1710/15, LEX nr 2113244.