

Rozgraniczenie gruntów oraz korzystanie z przygranicznych pasów gruntu według polskiego Kodeksu cywilnego

Zgodnie z art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego¹ nieruchomością są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) lub części tych budynków (nieruchomości lokalowe), jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W artykule zostaną omówione ogólne kwestie związane z rozgraniczeniem gruntów oraz zasadami korzystania z przygranicznych pasów gruntu. Zagadnienia te należą do uregulowań określanych tradycyjnie mianem prawa sąsiedzkiego. Prawo sąsiedzkie obejmuje sytuacje związane ze wzajemnym oddziaływaniem na siebie sąsiednich nieruchomości, które może rodzić sprzeczne interesy stron. Uregulowania te wyznaczają granice prawa własności nieruchomości poprzez określenie możliwości działania właścicieli². Uważa się, że prawo sąsiedzkie stanowi jedno z ograniczeń ustawowych, które reguluje treść i wykonywanie prawa własności w stosunkach między właścicielami sąsiednich nieruchomości.

Punktem odniesienia dalszych rozważań są szerokie kompetencje właściciela do korzystania z nieruchomości, które wyznaczają zakres prawa własności. W praktyce prawidłowe korzystanie z własnej nieruchomości będzie często wymagać ingerencji w sferę praw sąsiada, np. wejście na grunt sąsiedni w celu zebrania owoców. Pogodzeniu ząbających się, często sprzecznych, interesów służą uregulowania określone tradycyjnie mianem prawa sąsiedzkiego³.

Z granicą gruntów wiąże się obowiązek współdziałania właścicieli sąsiadujących nieruchomości przy rozgraniczeniu gruntów, a następnie przy utrzymaniu stałych znaków granicznych.

Rozgraniczenie jest ustaleniem przebiegu granicy gruntu i polega na określeniu położenia punktów i linii granicznych, a także na ich utrwaleniu znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzeniem odpowiednich dokumentów (art. 29 ustawy Prawo geodezyjne

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm., powoływana dalej jako k.c.

² A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego*, t. 3, Warszawa 2007, s. 300–302.

³ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 76.

i kartograficzne⁴). Sąd Najwyższy wskazał że przedmiotem rozgraniczenia są granice na gruncie, nie zaś na mapie⁵. W orzecznictwie, jak i w doktrynie, utrwalił się również pogląd, że rozgraniczenie nie może nastąpić pomiędzy działkami współwłaścicieli, które podzielono *quoad usum*, czyli do korzystania.

Rozgraniczenie może nastąpić przez ugodę, decyzję administracyjną lub orzeczenie sądu. Zazwyczaj jest to postępowanie dwuetapowe: administracyjne i sądowe. Wytaczanie granic pomiędzy gruntami należy do kompetencji wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast. Przepisy prawa umożliwiają także prowadzenie postępowania sądowego, jeśli zajdą określone okoliczności. Podstawową rolę pełni w tym zakresie ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

W przypadku powstania sporu o granicę gruntu właściciel powinien wystąpić z wnioskiem do wójta (burmistrza, prezydenta miasta), właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości podlegających rozgraniczeniu. Podstawą do dokonania dalszych czynności jest wydanie przez właściwy organ postanowienia o wszczęciu postępowania, które jest niezaskarżalne (art. 30 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne). Postanowienie może być również wydane w ściśle określonych sytuacjach z urzędu, m.in. jeśli rozgraniczenie jest niezbędne ze względu na ważny interes społeczny albo jeśli jest uzasadnione potrzebami gospodarki narodowej, a także w przypadku scalania gruntów⁶.

Czynności ustalającej przebieg granicy dokonuje upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) geodeta. Bierze on pod uwagę znaki, ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Gdy takowych nie ma lub są niewystarczające bądź sprzeczne, geodeta może przyjąć zgodne oświadczenia stron i sporządzić protokół graniczny⁷. Strony powinny być wcześniej zawiadomione o terminie planowanych działań geodety, gdy zaś nieobecność jednej ze stron jest nieusprawiedliwiona, a strona ta nie sprzeciwia się przebiegowi granicy, geodeta może sporządzić protokół graniczny na podstawie oświadczenia strony obecnej. W przypadku nieobecności usprawiedliwionej postępowanie rozgraniczeniowe zostaje wstrzymane, co jednak nie może trwać dłużej niż miesiąc. Jeśli istnieje spór co do granic, możliwe jest zawarcie przed geodetą ugody, do której powinien on w takim przypadku nakłaniać strony. Ugoda zawarta przed geodetą kończy postępowanie i ma moc ugody sądowej (nie administracyjnej). Treścią ugody musi być ustalenie granic, co skutkuje w zakresie stanu własności⁸.

⁴ Ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, Dz. U. Nr 30, poz. 163 z późn. zm.

⁵ Postanowienie SN z dnia 28 października 1977 r., III CRN 272/77, LEX nr 8022.

⁶ S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1998, s. 80–86.

⁷ R. Dziczek, *Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 100–102.

⁸ Orzeczenie SN z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 91/1974, OSPiKA 3/1975, poz. 69.

Ugodę podpisują wszystkie strony postępowania oraz geodeta. Jeśli ugoda została zawarta bez udziału wszystkich uczestników, jest ona dotknięta nieważnością bezwzględna. Natomiast skuteczne zawarcie ugody kończy definitywnie spór graniczny. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) w wypadku zakończenia sporu ugoda powinien umorzyć postępowanie jako bezprzedmiotowe na mocy art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁹. Jest to umorzenie o charakterze deklaratoryjnym, a więc ugoda będzie kończyć spór bez względu, czy organ umorzył postępowanie. Zgodnie z art. 777 pkt 1 k.p.c. sporządzona ugoda stanowi tytuł egzekucyjny podlegający zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności.

Jeżeli natomiast ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych niewątpliwych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron, organ administracyjny wydaje decyzję o rozgraniczeniu. Jej podstawą jest sporządzony przez geodetę protokół graniczny. Organ powinien przy tym zbadać zgodność dokumentów z przepisami oraz ocenić prawidłowość toczącego się postępowania¹⁰.

Strona niezadowolona z decyzji może w terminie 14 dni od jej otrzymania zażądać przeprowadzenia postępowania sądowego. Żądanie powinna złożyć za pośrednictwem organu wydającego decyzję rozgraniczeniową. Zachowanie tego terminu jest jednym z warunków dopuszczalności drogi sądowej. Jego przekroczenie pociąga za sobą odrzucenie wniosku z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej¹¹. Istnieje jednak możliwość jego przywrócenia¹².

Skuteczne wniesienie żądania przekazania sprawy do sądu powoduje, że decyzja administracyjna o rozgraniczeniu traci moc wiążącą w części objętej tym żądaniem, natomiast w części nie objętej staje się ostateczna. Postępowanie sądowe będzie więc toczyć się wyłącznie w zakresie objętym żądaniem¹³. Również w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia ugody, a brak jest podstaw do wydania decyzji, organ umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę z urzędu do sądu. Od tej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania do samorządowego kolegium odwoławczego¹⁴.

Podsumowując, należy za Naczelnym Sądem Administracyjnym podkreślić, że: „w świetle przepisów rozdziału 6 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne organ administracji państwowej wydaje w postępowaniu rozgraniczeniowym trzy rodzaje decyzji: decyzję o rozgraniczeniu (art. 33 ust. 1), decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego w przedmiocie rozgraniczenia w związku z zawarciem przez strony ugody

⁹ Tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r., Dz. U. Nr 98, poz. 1071.

¹⁰ S. Rudnicki, *op. cit.*

¹¹ Postanowienie SN z dnia 9 czerwca 1997 r., III CKN 74/97, OSNC 1997, nr 10, poz. 161.

¹² S. Rudnicki, *op. cit.*

¹³ Postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1998r., I CKN 423/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 156.

¹⁴ Uchwała NSA w Warszawie z dnia 19 maja 2003r., OPK 32/02, ONSA 2003, nr 4, poz. 123.

przed upoważnionym geodetą (art. 105 § k.p.a. w związku z art. 31 ust. 4 ustawy) albo decyzję o umorzeniu postępowania i przekazaniu sprawy z urzędu do rozpatrzenia sądowni (art. 34 ust. 2 ustawy). Nie jest natomiast możliwe wydanie decyzji «o odmowie zażalenia» przebiegu granicy ustalonego w protokole granicznym, w tym także na podstawie zgodnego oświadczenia stron. Dla takiego orzeczenia nie ma podstawy prawnej (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.)¹⁵.

Postępowanie sądowe rozgraniczające toczy się w trybie nieprocesowym. Należy zaznaczyć, że nie zawsze konieczne jest przeprowadzanie postępowania administracyjnego, sprawa rozgraniczenia zaś od razu może być rozpoznawana przez sąd (np. w sprawach o własność lub wydanie nieruchomości rozgraniczenie może być przeprowadzone z urzędu, gdy jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy)¹⁶.

Artykuł 153 k.c. umożliwia dokonanie rozgraniczenia w oparciu o trzy kryteria: stan prawny, ostatni stan spokojnego posiadania oraz inne okoliczności. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że sąd będzie brał pod uwagę kolejne kryterium dopiero, gdy wcześniejsze nie da dostatecznych podstaw do wydania orzeczenia o rozgraniczeniu¹⁷. Nie jest zatem możliwe ustalenie granic na podstawie wszystkich kryteriów jednocześnie¹⁸. Sąd Najwyższy słusznie uznał, że sąd stosując powyższe kryteria, nie może stanu prawnego korygować poprzez ustalenie granicy według ostatniego stanu posiadania, a tego ostatniego poprzez uwzględnienie „wszelkich okoliczności”¹⁹. Ponadto, co wymaga podkreślenia, kolejne kryteria rozgraniczenia nieruchomości i ich wzajemne wyłączenie się wykluczają możliwość dokonania rozgraniczenia z powołaniem się tylko na względy celowości. Nie mogą uzasadnić rozgraniczenia z pominięciem kolejności dwóch pierwszych kryteriów, a więc stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia i następnie ostatniego stanu spokojnego posiadania²⁰.

W pierwszej kolejności sąd powinien więc zbadać stan prawny, czyli istnienie tytułu prawnego, który stwierdzałby ustanowienie i przebieg granicy, np. umowa sprzedaży nieruchomości (zawarta w formie aktu notarialnego). Jeśli natomiast stanu prawnego nie da się ustalić, sąd bierze pod uwagę ostatni spokojny stan posiadania. Nie wystarczy jednak stwierdzenie, że granica istnieje przez okres dłuższy niż 1 rok, a więc że sąsiad utracił już możliwość wytoczenia powództwa posesoryjnego. Artykuł 153 k.c. wyraźnie stanowi, że chodzi o „ustabilizowany” stan posiadania nieruchomości, czyli o taki stan, który co prawda nie pozwala na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, jednak trwa

¹⁵ Wyrok NSA w Katowicach z dnia 9 czerwca 1997 r., SA/Ka 2492/95, ONSA 1998, nr 4, poz. 118.

¹⁶ T. Filipiak, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 40–44.

¹⁷ *Ibidem*.

¹⁸ J. Nadler, [w:] E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 300.

¹⁹ Postanowienie SN z dnia 3 września 1981r., III CRN 171/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 51.

²⁰ Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 590/00, LEX nr 74481.

zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadacza posiadania pasa ziemi przez ustalenie granicy „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności” dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego²¹. Gdyby również ostatniego spokojnego stanu posiadania nie dało się określić (lub go nie było), sąd ustali granicę na podstawie wszelkich okoliczności, kierując się przy tym względami celowościowymi. Sąd powinien mieć na uwadze całokształt okoliczności sprawy (np. posiadanie niemające cech długotrwałości, doniosłość rozgraniczenia)²². Może przy tym przyznać jednemu właścicielowi dopłatę pieniężną. Zapadłe postanowienie rozgraniczające podlega zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności i wykonaniu w drodze egzekucji prowadzonej przez komornika przy udziale geodety²³. Wykonanie będzie polegało na utrwaleniu w terenie linii i znaków granicznych²⁴.

Czym innym jest natomiast wznowienie granic. Każdy z właścicieli będzie mógł żądać wznowienia granic, jeśli zostały one zniszczone, przesunięte, zatarte, a przebieg granicy jest niesporny, przy czym istnieje potrzeba zapobieżenia wątpliwościom co do jej przebiegu i wyeliminowania ewentualnych przyszłych sporów²⁵. Niezbędne będą w tym wypadku dokumenty, które pozwolą na odtworzenie ich położenia. Wznowienia dokonuje geodeta, który po zakończeniu czynności wydaje protokół ze wznowienia znaków granicznych. Protokół jest dokumentem publicznym, a wraz z innymi dokumentami stanowi podstawę ewidencji gruntów i budynków²⁶.

W zakresie przedmiotów położonych na granicy gruntów ustawodawca w art. 154 k.c. wprowadził domniemanie, zgodnie z którym jeśli mury, płoty, miedze, rowy i inne podobne przedmioty, a także drzewa i krzewy, znajdują się na granicy gruntów, to służą one do wspólnego korzystania przez sąsiadów. Katalog urządzeń granicznych jest katalogiem otwartym. Doktryna przyjęła, że jest to domniemanie wzruszalne, które stanowi domniemanie funkcji, roli, w jakiej urządzenia te są przeznaczone do wspólnego użytku. Aby obalić to domniemanie, należy wykazać, że z woli stron pewne urządzenia nie służą do użytku wspólnego²⁷. Ustawodawca nie rozstrzyga o prawie własności do urządzeń znajdujących się na linii granicznej, wprowadza jedynie domniemanie wspólnego korzystania, przy czym nie ma znaczenia kto je wykonał ani z czyich materiałów²⁸. Tym samym słuszny wydaje się pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, że obowiązek ponoszenia kosztów urządzeń znajdujących się na granicy gruntów sąsiadujących nie obejmuje

²¹ Postanowienie SN z dnia 6 maja 1974r., III CRN 81/74, OSNC 1975, nr 4, poz. 65.

²² B. Bładowski, A. Gola, *Spory sąsiedzkie właścicieli nieruchomości*, Warszawa 1983, s. 43–45.

²³ Uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 79/89, OSNC 1990, nr 7–8, poz. 95.

²⁴ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 94–95.

²⁵ R. Czarniecki, *Rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa 1962, s. 20.

²⁶ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 78.

²⁷ J. Nadler, *op. cit.*, s. 301.

²⁸ A. Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s.172.

kosztów wybudowania nowego urządzenia²⁹. Natomiast właściciele graniczących nieruchomości mają obowiązek wspólnie ponosić koszty utrzymania tych urządzeń³⁰.

Stosunki sąsiedzkie związane z granicami gruntów nie dotyczą wyłącznie kwestii rozgraniczenia nieruchomości czy wznowienia granic. W życiu codziennym interakcje między sąsiadami sprowadzają się również do częstych sytuacji związanych z korzystaniem z przygranicznych pasów gruntu. W Kodeksie cywilnym dość szeroko i szczegółowo określono sposób korzystania z przygranicznych pasów gruntów, które w praktyce powodują liczne spory sąsiedzkie³¹.

Artykuł 149 k.c. upoważnia właściciela do wejścia na grunt sąsiedni w celu usunięcia gałęzi lub owoców, które zwieszają z jego drzew lub krzewów. W tym przypadku owoce przypadają więc właścicielowi drzewa, nawet jeśli gałęzie przekraczają granice gruntów. Zgodnie z art. 48 k.c. drzewa rosnące na gruncie stanowią jego część składową i należą do właściciela gruntu. Co do zasady właściciel powinien jednak dbać (sadząc drzewa w pewnej odległości od granicy gruntu lub odpowiednio je przycinając), aby nie doszło do „przejścia” gałęzi na grunt sąsiedni. Jest to bowiem naruszenie granic przestrzennych nieruchomości³². Należy pamiętać, że nieruchomość jest trójwymiarową bryłą geometryczną. Własność gruntu rozciąga się w płaszczyźnie poziomej na określone granice i powierzchnię, natomiast w płaszczyźnie pionowej na przestrzeń nad i pod powierzchnią gruntu, w granicach jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia³³.

Z przedstawionego artykułu wynika, że właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może sprzeciwić się wejściu na swój grunt, jeśli zachodzi konieczność zebrania owoców czy obcięcia gałęzi z drzewa sąsiada. Jednak może zdarzyć się, że w trakcie wykonywania tych prac, właściciel poniesie szkodę (np. w związku ze zniszczeniem upraw, ogrodzenia). Wówczas będzie mógł żądać jej naprawienia i to niezależnie od winy³⁴.

W Kodeksie cywilnym uregulowano również sytuację, gdy właściciel nie zbierze w odpowiednim czasie owoców z drzewa przekraczającego granicę gruntu. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 148 k.c. owoce spadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki, ale tylko wtedy gdy opadną samoistnie. Stanowi to wyjątek od zasady wymienionej w art. 55k.c., według której pożytki naturalne drzewa przypadają właścicielowi drzewa. Do momentu ich naturalnego opadnięcia, zbierać może je więc tylko właściciel gruntu, na którym rośnie drzewo³⁵. Przepis ten nie będzie mieć zastosowania, jeśli grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny (np. droga publiczna,

²⁹ Uchwała SN z dnia 24 stycznia 2002r., III CZP 75/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 121.

³⁰ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 75–77.

³¹ *Ibidem*, s. 75.

³² T. Filipiak, *op. cit.*, s. 35–37.

³³ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 69.

³⁴ T. Filipiak, *op. cit.*, s. 35–36.

³⁵ *Ibidem*.

plac, park). Jeśli owoce spadną na taki grunt, uważa się, że zgodnie z zasadą ogólną wyrażoną w art. 55 k.c. będą stanowić pożytki drzewa, a tym samym należeć do właściciela drzewa³⁶.

Przechodzące na sąsiedni grunt gałęzie, owoce czy korzenie mogą oczywiście zakłócać korzystanie z nieruchomości. W doktrynie uważa się, że jest to immisja bezpośrednia naruszająca przestrzeń nad gruntem³⁷. Artykuł 150 k.c. umożliwia właścicielowi gruntu, nad którym zwieszają się gałęzie i owoce z drzewa sąsiada, ich usunięcie. Powinien jednak wcześniej wyznaczyć odpowiedni termin dla ich usunięcia. Termin powinien uwzględniać porę roku oraz być wystarczający do ich obcięcia. Dopiero po jego bezskutecznym upływie może gałęzie i owoce obciąć i zachować dla siebie. To samo dotyczy korzeni, z tym że nie ma tu konieczności wyznaczania terminu³⁸. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że: „właścicielowi gruntu, na który z sąsiedniego gruntu przechodzą korzenie i nad którym z tego gruntu zawieszają się gałęzie, przysługuje w stosunku do sąsiada roszczenie o nieczynienie przeszkód w obcięciu tych korzeni i gałęzi”³⁹. Zgodnie z przytoczonym orzeczeniem z mocy art. 150 k.c. właściciel może obciąć i zachować dla siebie korzenie i gałęzie, bez potrzeby ubiegania się o pomoc ze strony sądu. Jednakże może on ubiegać się o ochronę sądową, nawet jeśli tylko liczy się z możliwością wystąpienia oporu ze strony sąsiada. Interes w uzyskaniu orzeczenia polega więc albo na uniknięciu skutków ewentualnego oporu sąsiada, albo na uniknięciu ewentualnej odpowiedzialności cywilnej na wypadek, gdyby usunięcie korzeni i gałęzi w konkretnych okolicznościach okazało się sprzeczne z prawem lub z zasadami współżycia społecznego. Natomiast właściciel nieruchomości, na którą przechodzą gałęzie i korzenie, nie może skutecznie domagać się, aby sąsiad własnym działaniem, a więc na swój koszt, dokonał ich usunięcia. W literaturze wyraża się pogląd, że uprawnienie właściciela do usunięcia gałęzi, korzeni, owoców jest przykładem dozwolonej samopomocy, co jednak nie wyłącza możliwości wystąpienia do sądu z roszczeniem negatoryjnym⁴⁰. Ponadto przedstawiona samopomoc powinna być oceniana na podstawie art. 5k.c., czyli musi być zgodna z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, tak aby nie stanowiła nadużycia prawa⁴¹.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że regulacje kodeksowe dotyczące granic gruntów oraz korzystania z gruntów przygranicznych służą rozstrzygnięciu potencjalnych konfliktów oraz już aktualnych sporów. Przepisy określają sposób korzystania

³⁶ J. Nadler, *op. cit.*, s. 297.

³⁷ *Ibidem*.

³⁸ W. Kocon, *Z problematyki prawa sąsiedzkiego*, „Nowe Prawo” 1976, nr 4, s. 590.

³⁹ Uchwała SN z dnia 26 lipca 1972 r., III CZP 45/72, OSNC 1973, nr 1, poz. 9.

⁴⁰ E. Gniewek, *Prawo cywilne. Komentarz*, t.1, Warszawa 2000, s.405.

⁴¹ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 92.

z nieruchomości, wyznaczając tym samym granice prawa własności. Ustawodawca próbuje jednakże znaleźć „złoty środek”, który sprawi, że rozstrzygnięcie konfliktów zmusi do ustępstw wszystkich zaangażowanych w spór sąsiadów. Omawiane regulacje odnoszą się do kwestii spornych powstających na granicy gruntów oraz na pasach przygranicznych (wraz z urządzeniami rozgraniczającymi). To właśnie na granicy gruntów powstaje najwięcej konfliktów. Nie może razić kazuistyczne ujęcie tych przepisów. Jest to podyktowane koniecznością szczegółowego rozstrzygnięcia ewentualnych konfliktów na styku gruntów.

Zagadnienia związane z granicami gruntów regulowane są nie tylko przez prawo cywilne, ale również administracyjne. Szczegółowe uregulowania związane z projektowaniem, budową, utrzymaniem, rozbiórką obiektów budowlanych oraz ich warunkami technicznymi, a także zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach znajdują się w ustawie Prawo budowlane⁴². Natomiast w przypadku, gdy granice gruntów stały się sporne, rozgraniczenie na etapie administracyjnym będzie odbywało się w myśl przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zaciekłość sporów sąsiedzkich znalazło także swój wydzźwięk w bogatym orzecznictwie Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

⁴² Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118.