

Wyroki sądów administracyjnych

Nie wszyscy sąsiedzi muszą płacić za rozgraniczenie

Ustalenie granic nieruchomości co do zasady leży w interesie wszystkich właścicieli, którzy zasadniczo równomiernie powinni ponosić koszty tego postępowania. Co jednak, gdy granice nie są sporne lub niepewne? Takie sprawy często trafiają do sądów administracyjnych.

• Burmistrz dzieli koszty

W styczniu 2020 r. burmistrz jednego z podkarpackich miast wydał decyzję orzekającą o rozgraniczeniu i w drodze postanowienia ustalił koszty postępowania, które zostało wszczęte na wniosek jednego z właścicieli sąsiadujących nieruchomości. Wyłoniony w drodze zapytania ofertowego geodeta wycenił swoją usługę na 3,7 tys. zł, a burmistrz postanowił podzielić tę kwotę między wnioskodawcę rozgraniczenia oraz jego sąsiadów proporcjonalnie do liczby punktów granicznych. Burmistrz powołał się przy tym na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 czerwca 1998 r. [sygn. akt II SA 479/98], w którym stwierdzono, że postępowanie rozgraniczeniowe prowadzone jest w interesie wszystkich właścicieli nieruchomości podlegających rozgraniczeniu, zatem koszty powinny obciążać każdą ze stron.

• Sprzeciw sąsiadów

Właściciele jednej z sąsiadujących nieruchomości nie zgodzili się jednak z takim rozstrzygnięciem. W skardze do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zwrócili uwagę, że granica ich nieruchomości z działką sąsiada została w 2014 r. na koszt skarżących utrwalona betonowymi słupkami, a wnioskodawca rozgraniczenia wiedział o ich istnieniu oraz znał ich usytuowanie. Dotychczasowy przebieg granicy nie wywoływał konfliktów sąsiedzkich ani nie utrudniał sprzedaży nieruchomości bądź nie umniejszał jej wartości rynkowej. Skoro zatem przebieg granicy nigdy nie był sporny, to – zdaniem skarżących – nie powinien być przedmiotem postępowania rozgraniczeniowego. SKO przyznało jednak rację burmistrzowi, powtarzając argumentację zawartą w uzasadnieniu decyzji organu I instancji.

Następnie sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie. Ten wyrokiem z 22 września [sygn. akt II SA/Rz 543/20] uchylił postanowienia burmistrza i SKO. W uzasadnieniu sędziowie zwrócili uwagę, że rozstrzygnięcia sądów administracyjnych [wyrok WSA w Kielcach z 29 sierpnia 2018 r., sygn. akt II SA/Ke 423/18; wyrok WSA w Białymstoku z 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Bk 95/18; wyrok WSA w Rzeszowie z 26 listopada 2019 r., sygn. akt II SA/Rz 910/19] podkreślają konieczność elastycznego i warunkowanego sytuacyjnie podejścia do rozdziału kosztów rozgraniczenia. Zasadniczą przesłanką do wszczęcia procedury rozgraniczenia jest stan sporności lub niepewności co do przebiegu granic (art. 153 kodeksu cywilnego w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy *Pgik*). W przeciwnym razie nie ma podstaw, aby strona postępowania niebędąca wnioskodawcą została obciążona w równej mierze kosztami tej czynności.

• Dlaczego to sąsiedzi mają rację

„Jeśli bowiem stan sprawy będzie przedstawiał się w ten sposób, że wniosek o rozgraniczenie okaże się całkowicie lub częściowo nieuzasadniony (położenie punktów i linii granicznych w terenie będzie odpowiadało w całości lub w części stanowi wynikającemu z wiążącej dokumentacji, w tym operatu geodezyjno-kartograficznego), to brak będzie podstaw, aby strona postępowania niebędąca wnioskodawcą (właściciel sąsiadującej nieruchomości) została obciążona w równej mierze kosztami postępowania rozgraniczeniowego wszczętego na wniosek strony, w której subiektywnym i nieuzasadnionym mniemaniu przebieg granicy w całości lub w części był sporny lub niepewny” – wyjaśnia WSA.

Dlatego podmiot żądający rozgraniczenia powinien rozważyć i stosownie do ist-

niejących potrzeb wyznaczyć zakres swojego wniosku. Nie do zaakceptowania jest bowiem rozwiązanie, w ramach którego koszty rozgraniczenia obciążałoby w takim samym zakresie sąsiadów, jeśli wskazują oni stan wynikający z dokumentacji geodezyjnej i stan ten okazał się w całości albo w części miarodajny i aktualny. W takim przypadku koszty rozgraniczenia powinny zostać rozdzielone równomiernie jedynie w odniesieniu do tej części granicy, której przebieg okazał się obiektywnie sporny lub niepewny, a więc co do której w wyniku postępowania rozgraniczeniowego nastąpiła korekta punktów i linii granicznych – czytamy w uzasadnieniu.

I dalej: „W pozostałym zakresie (co do tej części granicy, która odpowiada stanowi geodezyjno-kartograficznemu i nie była kwestionowana przez stronę niebędącą wnioskodawcą) podział kosztów powinien uwzględniać wszystkie okoliczności sprawy, w tym stanowiska stron postępowania, wolę uniknięcia lub zakończenia sporu, zasadność wystąpienia z wnioskiem o rozgraniczenie co do całej granicy (nie tylko jej części)”. Tylko takie podejście według sędziów można ocenić jako zgodne z rozważanymi regulacjami prawnymi (tj. art. 152-153 kc i art. 29-34 *Pgik*) oraz zasadami sprawiedliwego rozdziału obowiązków między strony postępowania administracyjnego.

Nie podważa to w niczym trafności poglądu wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów NSA z 11 grudnia 2006 r. [sygn. akt I OPS 5/06], że pewne i bezsporne ustalenie granic nieruchomości co do zasady leży w interesie wszystkich właścicieli tych nieruchomości, którzy zasadniczo ponoszą równomiernie koszty tego postępowania (wynika to z art. 152 kc).

Odnosząc te argumenty do spornej sprawy, WSA wskazał, że nie było prawidłowe podejście burmistrza polegające na mechanicznym i sztywnym – niezależnie od specyfiki stanu faktycznego – obciążeniu kosztami postępowania rozgraniczeniowego wszystkich właścicieli.

Orzeczenie jest prawomocne.

Opracowała Anna Wardziak