

Wyroki sądów administracyjnych

Ile kosztuje rozgraniczenie?

Wybierając geodetę do wykonania rozgraniczenia, wójt nie powinien bezkrytycznie przyjmować otrzymanej oferty bez wcześniejszego rozeznania rynku. Tak w niedawnym wyroku stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi.

Analizowane przez WSA postępowanie rozgraniczeniowe dotyczyło granicy między dwiema nieruchomościami. W toku postępowania wójt wysłał do czterech geodetów zapytanie ofertowe dotyczące przeprowadzenia rozgraniczenia, na które odpowiedział tylko jeden, proponując cenę 6950 zł. Wójt zaakceptował jego ofertę. Następnie geodeta przeanalizował dokumentację geodezyjną oraz przeprowadził czynności okazania granic. Nie udało się jednak doprowadzić do ugody między sąsiadami, więc sprawa trafiła do sądu rejonowego. Wykonawca wystawił wówczas gminie fakturę za swoje usługi, a wójt w postanowie-

wadzenia wyboru geodety w specjalnym trybie przetargowym. Uznała natomiast, że zaakceptowany przez wójta koszt rozgraniczenia znacznie przewyższa ceny rynkowe. Ponadto stwierdziła, że przed podpisaniem umowy gmina powinna poinformować ją o kosztach postępowania. W takiej sytuacji miałyby możliwość nie tylko wpływu na wybór wykonawcy, ale także na ewentualne cofnięcie wniosku i zlecenie wykonania prac geodezyjnych we własnym zakresie.

Wójt bronił się, że to do jego kompetencji należy wybór geodety i nie ma obowiązku angażowania stron w tę czynność. Przypomniał też, że zgodnie

zakwestionować cenę ustaloną przez geodetę w niniejszej sprawie, a w szczególności stwierdzić, by była ona nieadekwatna względem nakładu pracy wykonanej podczas ustalania przebiegu spornej granicy, który to nakład pracy szczegółowo obrazuje załączona do akt sprawy obszerna dokumentacja geodezyjna” – stwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

● Niezbędna weryfikacja oferty

Ponieważ skarżąca nie zgodziła się z powyższym rozstrzygnięciem, sprawa trafiła do WSA w Łodzi, a ten wyrokiem z 11 lutego br. [sygn. akt III SA/Łd 977/19] uchylił postanowienia wójta i SKO. W uzasadnieniu sędziowie zauważyli, że w niniejszej sprawie gmina powinna zweryfikować ofertę geodety. Mogła zażądać od niego kalkulacji zaproponowanej kwoty lub zwrócić się do innych firm geodezyjnych z prośbą o wycenę, choćby telefonicznie. Na marginesie WSA stwierdził, że powodem, dla którego tylko jedna z czterech firm odpowiedziała na zapytanie wójta, mógł być bardzo krótki termin na odpowiedź (tylko dwa i pół dnia).

Sędziowie zwrócili ponadto uwagę, że gdy rozgraniczenie trafiło do sądu rejonowego, ten zlecił innemu geodecie wykonanie takich samych czynności za raptem 3075 zł, czyli za kwotę o ponad połowę niższą (świadczy o tym postanowienie ze stycznia 2020 r.). Zdaniem sądu administracyjnego istnieje zatem duże prawdopodobieństwo, że koszty zatwierdzone przez wójta zostały faktycznie zawyżone.

● Powiadomienie stron obowiązkowe

WSA dodał, że w jego ocenie wójt jeszcze przed zleceniem wykonania prac geodezyjnych powinien poinformować strony postępowania o wysokości kosztów rozgraniczenia, a niedopełnienie tego obowiązku jest niezgodne z kodeksem postępowania administracyjnego. Zdaniem sądu zaniechanie powiadomienia stron i nieudzielenie im w tym zakresie niezbędnych wskazówek doprowadziło do sytuacji, w której zostały one obciążone niczym nieuzasadnionymi kosztami dokonanego przez organ I instancji wyboru oferty.

Orzeczenie nie jest prawomocne.

Opracowała Anna Wardziak



niu z lipca 2019 r. zobowiązał właścicieli sąsiednich nieruchomości do uiszczenia kosztów rozgraniczenia po połowie.

● Dlaczego tak drogo?

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodziła się jedna ze stron postępowania rozgraniczeniowego, która odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Warto zaznaczyć, że nie kwestionowała ona podziału kosztów postępowania ani kompetencji organu I instancji do wyznaczenia i umocowania geodety do przeprowadzenia rozgraniczenia. Nie kontestowała również faktu nieprze-

z prawem dokonał rozeznania rynku. Zaznaczył ponadto, że wysokości stawek za usługi geodezyjne nie określają przepisy, lecz kształtują je zasady wolnego rynku. Trudno mu zatem podważać cenę ustaloną przez geodetę.

● Cena usługi a nakład pracy

SKO przyznało rację wójtowi. „Rezultatem pracy geodety jest operat rozgraniczeniowy, obejmujący wszystkie dokumenty postępowania rozgraniczeniowego, na które składa się dokumentacja rozgraniczenia nieruchomości i dokumentacja techniczna. Trudno zatem