

Wyroki sądów administracyjnych

# Jaka kwota za wyznaczenie punktów granicznych?

Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi gmina nie powinna bezkrytycznie akceptować oferty geodety na przeprowadzenie rozgraniczenia. Sprawa dotyczy rozgraniczenia, które zostało przeprowadzone na wniosek jednego z właścicieli nieruchomości.

**P**oszukując geodety, który wykona prace rozgraniczeniowe, urząd gminy wysłał zapytanie ofertowe do siedmiu firm. Odpowiedziało tylko jedna, która wyceni-

ła zlecenie na 8 tys. zł. Gmina tę ofertę zaakceptowała, a rozgraniczenie zostało wykonane. W efekcie urząd obciążył tymi kosztami po polowie nie tylko inicjatora

postępowania, ale i właściciela nieruchomości sąsiedniej, który jednak nie zgodził się z takim rozstrzygnięciem. Po pierwsze, sąsiad uważał, że nie powinien płacić za te czynności, skoro były prowadzone na wniosek inicjatora, a ten z kolei był wezwany do ich przeprowadzenia przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego. Po drugie, uznał kwotę 8 tys. zł

wygórowaną jak na wyznaczenie 2 punktów granicznych, co rzekomo miało zająć geodecie kilka sekund. Jego zdaniem koszt ten powinien być przynajmniej dwukrotnie niższy.

## • Właściwe rozgraniczenie

Sprawa trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a to przyznało rację gminie. W uzasadnieniu

**Komentarze do wiadomości nt. wyroku WSA w Łodzi opublikowanej na Geoforum.pl 27 października**

~komentator | 2022-10-27 11:40:31

Jak dzieci we mgle. Administracja, sądy, prawo. Geodezyjni Trójkat Bermudzki. A co do samej sytuacji. Przypomina mi się, jak znajomy zapytał mnie, ile kosztuje u mnie wbić jednego kołka. Ponieważ domyślałem się dalszego toku rozmowy, to powiedziałem mu, że dla niego zrobię to za darmo. Ucieszył się. Ale – dodatem – musisz mi pokazać, gdzie mam ten kołek wbić. Kurtyna.

~Geodeta Poznań | 2022-10-27 12:42:41

To wcale nie jest drogo. Rozgraniczenie to czynność specjalistyczna i warta tyle, ile chce za nią geodeta. Nie mamy obowiązku brać zleceń za mniej, niż żądamy. To, że zgłosił się jeden, też o czymś świadczy. Podobnie jest z innymi cenami. Niewielu to jednak jest w stanie pojąć.

~Biegły | 2022-10-27 13:07:06

Jako biegły uśmiełem się z tego, że wyliczenia z rozporządzenia o wynagrodzeniu dla biegłych miałyby być tu jakąkolwiek referencją. Nie zastanowiło Wysokiego Sądu, dlaczego na opinię czeka rok i dlaczego jest 5 biegłych w okręgu? Ano właśnie dlatego. Przykład: do 4 punktów to wartość według tego rozporządzenia 9,75% kwoty bazowej, która wynosi od lat 1789,42 xDDDD no, łatwo policzyć.

~mecenas | 2022-10-27 14:15:46

Problem nielogiczności, niespójności czy przysłowiowego „kombinowania jak koń pod górę” przez sądy (i organ) przy określeniu kosztów przeprowadzenia rozgraniczenia wynika z niedopuszczenia możliwości, aby to organ pokrywał koszt rozgraniczenia. Wynika to wprost z art. 262 ust 1 pkt 2 kpa, a także wykładni historycznej i komparatystycznej norm związanych z kosztami rozgraniczenia.

~inż. yntelygent | 2022-10-27 22:02:41

A ja to widzę tak: wniosek złożył jeden z właścicieli, gmina wysłała zapytania, dostała odpowiedź i wybrała wykonawcę. Pomijam teraz cenę usługi. Jakoś nie przemawia do mnie stwierdzenie sądu, że gmina powinna wysłać kolejne zapytania. Ile? 20, 30...? Ile zapytań wystarczyłoby dla sądu? A sama cena? I też rozumiem wyrok, który mówi: organie, nie bierz wszystkiego, co ci oferują. Organie, dbaj o obywatela Kowalskiego, a w szczególności sąsiada jego. Ale przecież dla sąsiada każde pieniądze, nawet 1000 zł, będą zbyt duże. No i co w tej sytuacji? Organ ma robić wywiad środowiskowy przez GOPS, jakie są możliwości finansowe sąsiadów? A może udzielić zapomogi na ten cel?

~Paweł Myłka | 2022-10-28 10:55:24

Moim zdaniem sąd popełnił duży błąd, tłumacząc tę sprawę „wysoką ceną”. Mamy

wolny rynek i geodeta ma prawo dostać dokładnie tyle, ile zażąda. Faktem jest, że wolny rynek rodzi swoje patologie, ale te będą się pojawiać w ten czy w inny sposób zawsze. Sąd orzekając, według mnie nie miał prawa oceniać wysokości wynagrodzenia. Według mnie nie było nawet miejsca na podważenie procedury, bo zapytanie poszło do aż 7 firm! Rozgraniczenia przecież nie robi się „co niedziela”. Rozgraniczenia zawsze wiążą się z kosztami, a te trzeba ponosić i kropka. Przychodzi specjalista, to się mu płaci. Jak się nie podoba cena, to można zawsze było się dogadać. A co do patologii. Ustanówmy w końcu samorząd zawodowy i określmy sami, w jakich realiach chcemy pracować. Ustalmy sami warunki pracy i współpracy między sobą. W ten sposób będziemy mogli ograniczyć patologie.

~Guli | 2022-10-28 18:39:25

W ponownym rozpatrzeniu sprawy organ zwróci się do wykonawcy, co się składa na tę cenę. Geodeta opisze ładnie składniki ceny, rozbijając na np. koszty ośrodka, koszt zawiadomienia stron, dojazdu, amortyzacja sprzętu, dojazd i zarobek własny, i jeśli te ceny są w miarę realne, żaden organ tego nie podważy. Organ w swoim orzeczeniu przytoczy te koszty i już... Kolejny wyrok, który pokazuje bezsens przepisów i generuje niepotrzebne koszty sądowe. Wolny ry-

swojej decyzji SKO wskazało m.in., że geodeta nie tylko pomierzył owe dwa punkty, ale także przeprowadził analizę dostępnej dokumentacji w PZGiK i księgach wieczystych, a także sporządził protokół graniczny oraz opracował mapę i opinię dotyczącą przebiegu granic. Kolegium podkreśliło ponadto, że całe postępowanie rozgraniczeniowe zostało przeprowadzone przez geodetę prawidłowo.

## • Konieczne rozeznanie rynku

Właściciel nieruchomości sąsiedniej nie zgodził się z tym rozstrzygnięciem i odwołał się do WSA w Łodzi, a ten wyrokiem z 24 sierpnia br. [sygn. akt III SA/Łd 7/22] uchylił postanowienie I oraz II instancji. W ocenie sądu w badanej sprawie

prawidłowość obciążenia kosztami rozgraniczenia po połowie zarówno wnioskodawców, jak i skarżących jest bezsporna. Wątpliwości budzi za to wycena tych czynności. Zdaniem WSA w analizowanej sprawie doszło do naruszenia przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. Przed zawarciem umowy z geodetą gmina powinna bowiem przeprowadzić rozeznanie co do wysokości kosztów zaferowanych przez wykonawcę. „Po złożeniu oferty [organ] nie zażądał od oferenta kalkulacji zaproponowanej kwoty celem wyjaśnienia, co składa się na sumę 8000 zł brutto. Nie wiadomo zatem, w jaki sposób została wyliczona wymieniona kwota i czy jest ona adekwatna do nakładu pracy geodety. Organ administracji nie do-

konał także rozeznania co do obowiązujących na rynku cen usług oferowanych przez wykonawców prac geodezyjnych w zakresie rozgraniczenia. Rozeznanie co do cen rynkowych takich usług można było dokonać nawet telefonicznie w firmach świadczących usługi geodezyjne” – ocenia WSA.

## • Cena nie może być wygórowana

Co więcej, w ocenie sądu nie ma znaczenia, że w sprawie tej gmina otrzymała tylko jedną ofertę. Gdyby bowiem w wyniku wspomnianego rozeznania okazało się, że cena zaproponowana przez przedsiębiorcę jest wygórowana, to urząd powinien ponownie rozesłać zaproszenia do składania ofert do innych podmiotów.

WSA zauważa ponadto, że istotną wskazówką dla organów, jak wyliczać koszty tego typu usług, stanowią przepisy: art. 56 i 263 § 1 i 2 *Kpa*, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz rozporządzenia ws. określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu udokumentowania wydatków niezbędnych do wydania opinii w postępowaniu cywilnym. Jak podsumowuje swoje rozważania sąd, organ administracji nie może bezkrytycznie przyjmować rachunków wystawionych przez upoważnionych geodetów, dlatego powinien dokonać weryfikacji kosztów, czego w niniejszej sprawie nie uczynił.

Orzeczenie nie jest jeszcze prawomocne.

Opracowanie Redakcji

nek, słabe zainteresowanie geodetów tworzy taką cenę, a nie jakieś wyjaśnienie. Ofertę skierowano do 7 podmiotów, a odpowiedział jeden. To chyba o czymś świadczy. Nie doczekamy się nigdy zmniejszenia biurokracji.

~Geo | 2022-10-29 09:58:42

W obecnych realiach już mało kto chce się podejmować takich tematów, a poza tym jest niedobór geodetów uprawnionych z zakresem 2, więc co się „sond” dziwi, skąd taka cena. Dobry argument, że w terenie zajęło to kilka sekund... Bardzo dobry:-)

~neutralny | 2022-10-31 08:53:55

Podsumowując, gmina pro forma zapyta wykonawcy o ofertę, ILE BY chciał. Gmina narzuci, NA KIEDY ma to być zrobione, PODGiK narzuci, JAK to ma być zrobione, a na koniec Sąd stwierdzi, ZA ILE to mogło być zrobione. Zakładając, że ma być: GMINA – szybko, PODGiK – dobrze, SĄD – tanio. Jednak dla mnie to oczywiste, że jak ma być szybko i dobrze, to nie będzie tanio. Dla mnie każdy może powiedzieć swoją cenę. Jedna granica ma 1000 m, a druga 50. Jedną prosto ustalić, drugą nie. A zapomina się o tym, że geodeta z rozgraniczenia administracyjnego często jest ciągnany na salę sądową jako świadek, gdy sprawa o rozgraniczenie tam trafi. I tyle.

~Alojzy | 2022-11-02 08:14:39

Sąd nie stwierdził, że cena jest wygórowana. Sąd stwierdził, że właśnie nie da się stwierdzić, czy cena jest wygórowana, czy nie. Organ ma to sprawdzić, zanim zapłaci i przerzucić te koszty na stronę. Każdy rozsądny człowiek, zanim zdecyduje się na zlecenie jakiejś usługi, najpierw sprawdza, czy cena nie jest zawyżona. W postępowaniu rozgraniczeniowym finalnie płacą strony, ale one nie mają żadnego wpływu na to, kogo i za ile wybierze organ do prac geodezyjnych. Dlatego ten organ ma sprawdzić, czy wynagrodzenie, które płaci wykonawcy, nie przewyższa cen za taką usługę. Samo wystanie kilku ofert nie wystarczy. Gdyby w tej sprawie najniższa oferta wyniosła 50 tysięcy, to organ też by ją przyjął? Przecież to chory mechanizm. Nikt z Was, jako strona, nie chciałby takiemu mechanizmowi podlegać. Wyjdźcie na chwilę ze skóry wykonawcy i spójrzcie na to z perspektywy stron postępowania.

~Profesor | 2022-10-28 12:37:25

Jak skomentowałyby Państwo wprowadzenie do przepisów prawa obowiązku dla zbywcy nieruchomości pozyskania z PZGiK zaświadczenia, że wszystkie punkty graniczne nieruchomości spełniają kryteria dokładnościowe, lub przedstawienia aktualnego protokołu wyznaczenia/stabilizacji punktów granicznych jako załącznika do aktu notarialnego? Chodzi

o sformułowania przepisów, które unie możliwią obrót nieruchomościami, których punkty graniczne nie zostały określone z odpowiednią dokładnością lub zastabilizowane na gruncie.

~ja poproszę bez mleka | 2022-10-28 16:40:32

Takie uregulowanie poprawi świadomość prawną obywateli co do konsekwencji, jakie wynikają z posiadania własnych nieruchomości. Jeżeli rolą państwa jest ochrona własności prywatnej, to nie znaczy, że urzędnik ma pilnować prywatnych graniczników. Jeżeli nabywanie i użytkowanie nieruchomości odbywa się nieco frywolnie, to takie uregulowanie winno być w czółwiece pomysłów do rozpatrzenia na teraz. Zwłaszcza że nie wymaga ono zmian systemowych, które jednak wymagają czasu na opracowanie. Zbywca nieruchomości powinien to mieć już dawno wyjaśnione, więc taki przepis nie może być traktowany jak szykana. Powtarza się, że stan prawny nieruchomości określa dokument własności i granice oznaczone punktami granicznymi o stosownych atrybutach. Wypis z rejestru gruntów tych danych nie ma. Takie zaświadczenie wydawane łącznie z mapą z PZGiK z treścią precyzyjną opisującą punkty graniczne określające zasięgi własności powinno również być w zbiorze akt KW.

Wybór i skróty Redakcji