

Wyroki sądów administracyjnych

# Jak wyliczać i informować o kosztach rozgraniczenia?

Niedawny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie to kolejny ciekawy głos w budzącej liczne wątpliwości kwestii obliczania i dzielenia kosztów postępowania rozgraniczeniowego. Tym razem sędziowie zwrócili również uwagę na sposób informowania o nich.

**P**rzebieg tej sprawy jest podobny jak w wielu innych tego typu przypadkach rozpatrywanych przez sądy administracyjne, chociażby tej opublikowanej w GEODECIE 12/2022 („Jaka kwota za wyznaczenie punktów granicznych?”). We wrześniu 2021 r.

właścicielka działki wniosła do wójta o rozgraniczenie jej nieruchomości i nieruchomości sąsiedniej. W drodze zapytania ofertowego gmina wybrała geodetę, który na początku października przeprowadził czynności ustalenia przebiegu granicy na gruncie. Jej efek-

tem było podpisanie przez wnioskodawczynię i jej sąsiadkę ugody.

## • Sąsiadka nie godzi się na koszty

Kłopoty zaczęły się, gdy sąsiadka inicjatorce rozgraniczenia dostała z gminy rachunek za te czynności opiewający na 3 tys. zł, co stanowiło połowę kosztów pracy geodety. Naturalnie drugą połowę miała ponieść wnioskodawczyni.

Sąsiadka nie godziła się jednak na takie rozstrzygnięcie. Najpierw przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym,

**Komentarze do wiadomości nt. wyroku WSA w Warszawie opublikowanej na Geoforum.pl 30 listopada 2022 r.**

~ | 2022-11-30 15:13:27

Niedługo gminy będą szukać geodetów, którzy wykonają rozgraniczenie za 1000 zł. Przez takie wyroki postępowania rozgraniczeniowe znikną.

~neutralny | 2022-11-30 15:24:13

Zamawiający sprawdza zgodność faktury z umową i nic ponadto. To przed zawarciem umowy może sobie analizować ceny, np. zakładając budżet na zlecenie. A na jakiej podstawie i w jaki sposób zamawiający ma sprawdzić wydatki geodety? Paliwo w przeliczeniu na zużycie danego modelu samochodu albo roweru? Koszt amortyzacji sprzętu, samochodu? Opłaty urzędowe? Koszty pracownika i biura na czas realizacji prac kameralnych, papieru na protokoły itd.? W ten sposób można zakwestionować, że to nie Słońce świeci, tylko Księżyc.

~NEUTRALNY | 2022-11-30 16:29:01

Problem dotyczy roli geodety, czyli jego statusu w postępowaniu, oraz wynagrodzenia. Są wyroki, że geodeta jest w trybie administracyjnym biegłym w postępowaniu. Nie tak dawno WSA stwierdził, że do obliczania wynagrodzenia geodety w rozgraniczeniu na etapie administracyjnym powinno się stosować przepisy o stawkach biegłych w postępowaniach cywilnych. Teraz sąd stwierdza, że geodeta biegłym nie jest, więc mamy wyrok

odwrotny, chociaż jeszcze nie jest prawomocny. Bareja.

~Wykonawca | 2022-11-30 18:35:08

Stawki biegłych są z 2017 roku! Więcej za godzinę zarabia sprzątaczką.

~xy | 2022-12-01 08:44:31

OK, dobre rozwiązanie, żeby poinformować strony zawczasu o kosztach. Ale na litość, to geodeta decyduje, na ile wyceń swoje usługi!

~ness | 2022-12-01 09:50:42

Brak wiedzy i świadomości nt. pracy i kosztów geodety powoduje, że ludzie mają błędne przeświadczenie o tym, ile powinni zapłacić. Nie rozróżniają rodzajów dokumentów, których wymaga od nich urząd. Brak jakiegokolwiek wiedzy przekazanej przez administrację geodezyjną i organizacje branżowe w kierunku społeczeństwa powoduje, że ludzie nie mają pojęcia, czym my się zajmujemy i ile to kosztuje lub powinno. Z drugiej strony wiedzą, że za pieczętkę na projekcie (zrobionym na mapie do celów projektowych) rzeczoznawcy do spraw przeciwpożarowych trzeba zapłacić 6-8 tys. zł. Wiedzą, że godzina pracy prawnika to koszt 300 zł, lekarza również. Ale utarło się, że geodeta za „kreskę” na mapie nie weźmie więcej niż 2000 zł. Potrzeba akcji społecznej uświadamiającej.

~praetor | 2022-12-01 12:02:13

Jak sąd (trafnie) zauważył, geodeta nie jest biegłym w tym postępowaniu. Geodeta działa na podstawie upoważnienia wójta/burmistrza/prezydenta miasta. Czyli może zaistnieć sytuacja, że geodeta będzie zatrudniony w urzędzie gminy kolokwialnie mówiąc „na umowę o pracę” i upoważniony przez wójta do wykonywania prac rozgraniczeniowych (nic nie stoi na przeszkodzie). Teraz pytanie do Sądu „jak określić koszt postępowania związany z pracami dotyczącymi ustalenia granic na gruncie, skoro geodeta otrzymuje wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy”.

~Profesor | 2022-12-01 13:59:20

Apeluję do GUGiK o zainicjowanie prac legislacyjnych związanych z nowelizacją rozporządzenia o rozgraniczaniu nieruchomości. Przenieśmy postępowania z gmin do starostw, które prowadzą EGiB i dużo lepiej rozumieją problemy jakości danych zasobu.

~rozmarzony | 2022-12-01 16:14:31

Na poparcie tej tezy niech będą skutki prowadzonych niby przez starostwa, ale pod nadzorem służb wojewódzkich, modernizacji ewidencji. To znakomity stan tej ewidencji, uwidoczony w geoportalach na tle ortofotomapy, staje się ostatnio zarzewiem sporów granicznych. Klienci domagają się wyznaczania tych granic.

Wybór i skróty Redakcji

a następnie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie przedstawiała wiele argumentów na rzecz tego, że nie powinna ponosić tych kosztów. Wskazywała m.in., że ugoda jest nieważna, bo była podpisywana *in blanco*. Twierdziła również, że wynajęta do tych czynności geodetka nie powinna otrzymać tego zlecenia, bo była znajomą wnioskodawczyni. Przede wszystkim podnosiła jednak, że koszty rozgraniczenia są znacząco zawyżone. Z weryfikacji cen rynkowych wynika, że usługa powinna zostać wyceniona nawet czterokrotnie taniej. Gmina powinna zatem nie tylko zweryfikować wartość oferty geodety, ale również poinformować z góry o wynegocjowanej cenie właścicieli nieruchomości.

## ● Określenie roli geodety

W wyroku z 7 października br. [sygn. akt VII SA/Wa 1360/22] WSA w Warszawie uznał, że skarga jest zasadna i uchylił postanowienia I oraz II instancji. W uzasadnieniu sąd zwrócił uwagę na kilka

istotnych aspektów związanych z kosztami postępowania rozgraniczeniowego. Po pierwsze, WSA pochylił się nad rolą geodety w tych czynnościach. W ocenie sędziów nie można przyjmować, że geodeta działa tu w charakterze biegłego. Przy wycenie rozgraniczenia trudno zatem stosować przepisy ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w tym wydanego na jej podstawie rozporządzenia.

## ● Weryfikacja wynagrodzenia

Po drugie, ustalenie wynagrodzenia geodety w postępowaniu rozgraniczeniowym nie jest automatyczne i wymaga weryfikacji oraz oceny przedstawionych przez geodetę wyników prac, przedłożonej dokumentacji, specyfikacji kosztów oraz rachunku. „Organy obu instancji bezkrytycznie przyjęły kwotę wynikającą z zawartej przez gminę umowy z geodetą, podczas gdy przyjmując wystawione przez geodetę (faktury) zobligowane były do ich sprawdzenia, uwzględniając także wydatki niezbe-

ne do wykonania zleconej pracy, kwalifikacje, czas potrzebny do wykonania umowy itp.” – czytamy w uzasadnieniu.

## ● Kiedy informować strony postępowania

I wreszcie po trzecie, WSA zgodził się ze skarżącą, że wójt powinien był z góry powiadomić strony postępowania o jego kosztach. „Gdyby organ poinformował strony o wysokości kosztów, jakie wiązałyby się z przeprowadzeniem postępowania rozgraniczeniowego, to strona miałyby możliwość nie tylko wpływu na wybór wykonawcy, ale również możliwość ewentualnej rezygnacji z tego trybu postępowania i zlecenia wykonania prac geodezyjnych we własnym zakresie” – napisano w uzasadnieniu. Brak dopełnienia tego obowiązku jest, zdaniem sądu, naruszeniem zasad określonych w kodeksie postępowania administracyjnego.

Orzeczenie nie jest jeszcze prawomocne.

Opracowanie Anna Wardziak

## Wyroki sądów administracyjnych

# O działkę nieistniejącej w EGiB

Czy starosta może odmówić wydania wypisu i wrysu z EGiB dla nieruchomości, która została podzielona? A może należy rozważyć formę zaświadczenia? Głos w tej sprawie zabrał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu.

**W**nioskiem z czerwca 2021 r. obywatelka zwróciła się do starosty o wydanie wypisu z EGiB bez danych osobowych dla nieruchomości oznaczonej określonym numerem ewidencyjnym. W dokumencie wskazała, że „jest właścicielem i ma interes prawny, ponieważ ma akt własności, a ujawniony w księdze wieczystej powziął tę ziemię z naruszeniem prawa”. Do wniosku dołączyła odpis aktu własności ziemi wydany przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej oraz kopię planu podziału nieruchomości.

## ● Brak działki w EGiB, więc brak wypisu

Starosta odmówił jednak udzielenia informacji. W uzasadnieniu wskazał, że przeprowadził postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ustalił, że wyszczególniona we wniosku działka nie figuruje aktualnie w EGiB, gdyż została podzielona i odpowiada obecnie działkom ewidencyjnym o określonych numerach. Zwrócił też uwagę, że wnioskodawczyni mimo wezwania nie skonkretyzowała

przedmiotu swojej prośby (tzn. nie wskazała aktualnego numeru działki). Organ nie miał zatem możliwości wydania żądanych przez nią dokumentów obejmujących nieistniejącą w EGiB działkę.

## ● Co wynika z rejestru gruntów

Tak sprawa trafiła do WINGiK-a, a ten w październiku 2021 r. utrzymał w mocy decyzję starosty. W uzasadnieniu wskazał, że z rejestru gruntów założonego dla wsi wynika, że odwołująca figurowała już wówczas jako właściciel wspomnianej działki, dla której była prowadzona księga wieczysta. Jednak ta została zamknięta w sierpniu 1990 r. Dla opisanych w niej nieruchomości, w tym przedmiotowej, urządzono nową księgę wieczystą. Odwołująca figurowała w rejestrze ewidencyjnym gruntów do 1991 r. Aktem notarialnym sporządzonym w listopadzie 1990 r. własność nieruchomości stanowiącej między innymi wspomnianą działkę w ramach umowy przekazania gospodarstwa rolnego prze-

szła na rzecz innych osób fizycznych (T.S. i H.S.). Z treści aktu notarialnego wynika, że zbycia gospodarstwa dokonały jeszcze inne osoby fizyczne (P.S. i A.S.). Jednak w aktach sprawy brak jest dokumentu stwierdzającego zbycie przez odwołującą działki na ich rzecz. Aktualnie w operacie EGiB wspomniana działka nie figuruje. W jej miejsce zostały ujawnione dwie działki, które stanowią własność innej osoby fizycznej niż odwołująca.

## ● Mimo ostrzeżenia w KW

Badanie treści księgi wieczystej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych wskazuje, że księga ta (obejmująca dwie wspomniane działki) w dziale III zawiera ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności osób fizycznych na rzecz odwołującej wynikające z aktu własności ziemi. Jednak – jak podsumowuje WINGiK – w konsekwencji organ prowadzący EGiB nie posiadał ujawnionej w ewidencji działki o numerze i oznaczeniu wskazanym we wniosku z czerwca 2021 r., przez co nie mógł wydać wnioskowanego wypisu i wrysu. Niemożliwe by-