

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 zawnazę 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 zawnazę 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 wyrysu z EGiB dla nieruchomości, która została podzielona? A może należy rozważyć formę zaświadczenia? Głos w tej sprawie zabrał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu.

Wnioskiem 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 wyrysu. Niemożliwe by-

ło bowiem wydanie wypisu lub wyciągu dla działki, której nie ma w prowadzonym rejestrze gruntów. Ponadto wnioskodawczyni nie zmodernizowała wniosku i nie wskazała aktualnego numeru działki ewidencyjnej, o co została skutecznie wezwana przez organ I instancji.

• Starosta sam określił numery działek

Tak sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, który wyrokiem z 30 czerwca 2022 r. [sygn. akt III SA/Po 1625/21] uchylił decyzje obu instancji. W uzasadnieniu sędziowie podkreślili, że nie przesądza, w jaki sposób sprawa powinna zostać ostatecznie załatwiona. Jednak w ich ocenie starosta przedwcześnie odmówił rozpatrzenia wniosku bez badania interesu prawnego strony. Jak bowiem zauważa WSA, wnio-

możliwość wydawania zaświadczenia potwierdzającego »historyczny stan« w określonej dacie, wskazując, że jest to jedyne uzasadnione odstępstwo od przyjętej generalnej zasady wydawania zaświadczeń według aktualnego stanu ujawnionego w rejestrach publicznych” – napisano w uzasadnieniu. Zdaniem sądu organ prowadzący EGIB nie może bowiem w takiej sytuacji odmówić wydania danych w formie zaświadczenia, w którym jedynie potwierdza stan prawny i faktyczny. WSA powołał się przy tym na orzeczenie NSA z 11 stycznia 2017 r. [sygn. akt I OSK 569/15]. Takie rozwiązanie należy jednak uznać za dopuszczalne przy poszanowaniu reguły, że rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem danych wynikających z przedłożonych organowi

dokumentów i stąd też ma on charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, a zatem nie kształtuje nowego stanu prawnego, a jedynie potwierdza stan prawny zaistniały wcześniej.

W świetle powyższych rozważań – w ocenie sędziów – należało uznać, że przy rozpoznawaniu wniosku doszło do naruszenia art. 7 i art. 8 kpa. Obowiązkiem organu administracji, wynikającym z zasady prawdy obiektywnej zawartej w pierwszym z powołanych przepisów, jest bowiem dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy. Rozpoznając zatem ponownie sprawę, organ zobowiązany będzie uwzględnić powyższe rozważania przed merytorycznym rozpatrzeniem sprawy.

Orzeczenie jest prawomocne.

Opracowanie Anna Wardziak



skodawczyni wskazała, w odniesieniu do jakiej nieruchomości skierowała swój wniosek. Co więcej, starosta sam określił, pod jakimi obecnie numerami ewidencyjnymi nieruchomości ta jest zapisana. „W istocie jej żądanie zostało skonkretyzowane w odniesieniu do określonej nieruchomości” – czytamy w uzasadnieniu. Przed wydaniem rozstrzygnięcia konieczne było zatem rozważenie załatwienia sprawy na podstawie art. 24 ust 5 pkt 3 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* (zapis ten mówi o wydawaniu danych EGIB podmiotom, które mają interes prawny w danym zakresie).

• Możliwość wydania zaświadczenia

„Organy administracji powinny jednak rozważyć w odniesieniu do danych poprzednio figurujących w ewidencji

Komentarze do wyroku opublikowanego na Geoforum.pl 9 grudnia

~Jan Tyczka | 2022-12-10 13:22:37

Moim skromnym zdaniem nie można wydać wypisu z rejestru gruntów dla nieistniejącej już działki, bo jest to niezgodne z prawem. Jednak powinna być taka możliwość w cennikach i oprogramowaniu, aby wydać historię działki i wtedy byłoby OK (całą historię ze wskazaniem, na podstawie jakich dokumentów ona powstała i z jakiej działki).

~Leonard | 2022-12-11 09:00:27

Masz rację Janie. Nie jest zgodne z prawem, ale jest zgodne z zapotrzebowaniem i logiką. Nie znamy oczywiście szczegółów, ale podoba mi się to, co sąd stwierdził. Trzeba znaleźć jakieś rozwią-

zanie, żeby móc załatwić sprawę. Wydaje się, że mogłoby to być zaświadczenie.

~Gary | 2022-12-12 18:27:10

A dlaczego WINGiK nie wniósł skargi kasacyjnej? Formy udzielania info z EGIB jasno określają przepisy zawarte w art. 24 ust 3 *Pgik*. Nie przewidują wydawania zaświadczeń tylko wypis. Koniec kropka. Z tym wiąże się również opłaty, które mają charakter obowiązkowy. Opłaty są określone tylko dla form określonych w ustawie, czyli dla wypisów, a nie dla zaświadczeń. Wprowadzenie przez sąd formy nieokreślonej w *Pgik* powoduje obchodzenie ustawowej zasady odpłatności.

Wybór i skróty Redakcji