

Ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej
z tytułu wykonywania zawodu geodety

Czy warto ryzykować?

ANDRZEJ ZAKRZEWSKI

Ponad 6 lat temu pisano na tych łamach, że instytucja ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu jest w naszej branży mało znana i przez znakomitą większość firm geodezyjno-kartograficznych praktycznie niestosowana. Jak wykazuje statystyka firm ubezpieczeniowych, niewiele się zmieniło – w Polsce wciąż zaledwie kilka procent geodetów jest chronionych ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem zawodu.

Niebezpieczeństw czyhających na geodetę jest tak dużo i są one tak poważne, że moim zdaniem uzasadnione jest stworzenie prawnego obowiązku ubezpieczenia. Stąd m.in. taka propozycja Geodezyjnej Izby Gospodarczej w projekcie nowelizacji do *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*. W art. 46^h proponuje się, aby członek samorządu zawodowego był obowiązany m.in. „ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności zawodowych”.

● Nie myli się ten, kto nic nie robi

Błąd w sztuce zawodowej geodety może pojawić się na każdym etapie realizacji zlecenia. Typowe przykłady to:

■ prace wstępne – złe dane wyjściowe przeniesione z operatu udostępnionego przez ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,

■ prace polowe – błąd wytyczenia i w konsekwencji źle wylane fundamenty lub błędny pomiar wysokościowy powodujący konieczność przeprojektowania obiektu lub zwiększenia prac ziemnych w trakcie budowy,

■ prace kameralne – błąd kartowania przyłącza sieci uzbrojenia czy błąd interpolacji warstwic,

■ prace końcowe – źle skompletowany operat, w tym błędy w przepisywaniu współrzędnych.

Odpowiedzialność zawodowa obejmuje także błędy mogące powodować skutki wobec osób trzecich, jak np.:

■ niezabezpieczenie wykopów przy stabilizacji punktów osnowy,

■ brak pełnej treści mapy, szczególnie uzbrojenia podziemnego (grozi to np. awarią instalacji, może też doprowadzić do katastrofy budowlanej).

Jak wynika z analizy przepisów, kwestię odpowiedzialności za popełnione „błędy w sztuce zawodowej” regulują m.in.:

■ kodeks cywilny, w tym art. 471 (odpowiedzialność), art. 474 (zawinione działania osób pomagających), art. 627 (umowa o dzieło) i art. 415 (naprawienie szkody),

■ kodeks karny, w tym art. 278-295 (czyny przeciwko mieniu),

■ kodeks pracy, w tym art. 120 (odpowiedzialność zakładu pracy),

■ ustawa *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, w tym cały rozdział 9.

Optymista może oczywiście powiedzieć, że do zabezpieczenia własnych interesów wystarczą odpowiednie zapisy w umowie cywilnoprawnej o wykonanie konkretnego zadania. Jednak ostatnio inwestorzy coraz częściej domagają się od geodety przedłożenia polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej. Czy stać nas na to, by na płytkim rynku zleceń rezygnować z takich kontraktów? Poza tym, czy warto ryzykować? Czy za swoje błędy musimy sami płacić? Poniżej – ku prze-

strodze i nauce – przytaczam w dużym skrócie trzy przykłady z udostępnionej przez TUIR WARTA S.A. dokumentacji dotyczącej błędów popełnionych przez naszych kolegów w trakcie realizacji prac geodezyjnych. Z oczywistych powodów podmioty i przedmioty spraw pozostaną anonimowe.

● Błędne wytyczenie kanalizacji

■ Fragment z załączonych wyjaśnień wykonawcy prac geodezyjnych: „Podstawą wykonania szkicu i opracowania geodezyjnego były dwie plansze projektu technicznego: domierzeń i uzbrojenia terenu. Wytyczenie przedmiotowego odcinka kanalizacji oparto o linię bazy kontrolnej przebiegającej po teoretycznym (nieistniejącym w terenie) północnym licu budynku (...) przesuniętą równoległe od punktu (...) na odległość 44,90 m. Podczas opracowania na szkicu omyłkowo wpisano wartość 49,90 m od punktu (...) do bazy kontrolnej i dla tej wartości policzono współrzędne studzienek wokół tej bazy kontrolnej. Tyczenie w terenie wykonano (...) w oparciu o rzędne i domiary pochodzące z obliczeń rzutowania w oparciu o miarę 49,9 m – skutkiem tego, mimo zgodności wewnętrznej pomiędzy studzienkami (stwierdzonej rutynowymi pomiarami kontrolnymi czołówek), całość obiektu została przesunięta o 5 metrów. Tyczenie było podstawą fizycznego wykonania prac budowlanych – informacja o niezgodności wyszła od wykonawcy w momencie wykonywania studzienek tyczonych z drugiej bazy kontrolnej (...). Prace budowlane zostały wstrzymane. W dniu (...) przeprowadzono wizję lokalną oraz badanie dokumentacji, w wyniku czego powstał protokół opisujący konieczne do wykonania prace budowlane (...). Wykonano w błędnym położeniu 6 studni – studnie całkowicie do demontażu. Płyty denne w błędnym położeniu wykonano dla 5 studni – do demontażu. Do powtórnego wykorzystania nadały się 4 studnie – konieczna przeróbka włotów. Wykonano w błędnym położeniu 15 odcinków kanalizacji o łącznej długości 123 m – całkowicie do demontażu”.

■ Po przeprowadzeniu czynności kontrolnych przez ubezpieczyciela (opinie biegłych w zakresie geodezji oraz budownictwa, w tym kosztorysy powykonawcze prac wykonanych w wyniku błę-

du tyczenia) w okresie kwartału od dnia zdarzenia podpisano ugodę pomiędzy ubezpieczycielem a firmą budowlaną przy udziale firmy geodezyjnej.

Roszczenie firmy budowlanej z kwoty 36 152,80 zł zmniejszyło się do kwoty 34 000 zł, którą wypłacił ubezpieczyciel. Firma geodezyjna zapłaciła w ramach umowy ubezpieczeniowej 3% wartości odszkodowania.

● Błąd przy wyznaczaniu wysokości reperu roboczego

■ Z wyjaśnień firmy geodezyjnej: „Zasadniczym powodem wystąpienia problemu w postaci wyznaczenia złej (błędnej) rzędnej reperu roboczego dla realizacji budynku było mylne przyjęcie wysokości reperu państwowego o numerze 1058; z wyciągu (...) reperów z OD-GiK (...) przyjęto do obliczeń wysokość reperu o numerze 1057 zapisaną jeden wiersz wyżej (różną o 0,68 m). W trakcie pomiaru niwelacyjnego oprócz zamknięcia „oczka” (różnica 3 mm) wykonano domiar kontrolny na oznaczony na mapie właz studzienki kanalizacyjnej o rzędnej góry (...). Zgodnie z zapisami dziennika pomiarowego odczyt pikietki kontrolnej wynosi „1700”, co przy przyjętej (błędnej) wysokości reperu daje wysokość (...), czyli 2 cm różną od nominalnej na mapie. Odchyłka taka jest dopuszczalna – stąd w tamtej chwili cały pomiar przyjęto za prawidłowy.

Wobec dalszych ustaleń doszliśmy do wniosku (również na podstawie pamięci sytuacyjnej tamtego pomiaru – oś celowa była nisko), że w odczycie „1700” wkradł się tzw. czeski błąd – prawidłowo powinno być „1070”, co przy prawidłowej wysokości reperu daje wysokość kontrolnej góry włazu (...), czyli o 3 cm różną od nominalnej na mapie. Jest to drugi zasadniczy powód niewykrycia popełnionego błędu jeszcze przed rozpoczęciem realizacji budynku.

■ Ponieważ sprawa jest w toku, poniżej cytuję propozycję, jaką towarzystwo ubezpieczeniowe złożyło firmie dochodzącej odszkodowania: „Upzejmie informujemy, że uznajemy odpowiedzialność naszego Klienta, tj. spółki geodezyjnej (...) za szkodę (...). Jednocześnie wyjaśniamy, że odszkodowanie możemy wypłacić tylko w przypadku wykazania faktycznie poniesionej straty. Dlatego prosimy o przesłanie nam treści umowy z inwestorem i wskazanie w niej punktu, w oparciu o który zostaliście

Państwo obciążeni kosztami naprawy szkody. Prosimy również o dostarczenie faktury (...) oraz dokumentów, z których wynikałoby, że faktycznie poniesiono straty z winy naszego Klienta w żądanej wysokości. Prosimy również o przesłanie nam dowodu zapłaty przedłożonej nam refaktury za dodatkowe wykopy. Ponadto pragniemy wyjaśnić, że przedłożone nam kosztorysy na roboty ziemne dublują się, a okres prac na dodatkowe odwodnienie wykopu nie znajduje potwierdzenia w zapisach Dziennika Budowy. W naszej ocenie po weryfikacji tych kosztorysów wartość szkody wynosi ok. 25 000 zł, wobec czego po przedłożeniu powyższych dokumentów jesteśmy gotowi w drodze ugody zakończyć sprawę wypłaty odszkodowania w kwocie 25 000 zł. Jeżeli nie zgadzacie się Państwo z naszą oceną szkody, prosimy o przedłożenie jednego kompleksowego kosztorysu za naprawę szkody”.

Roszczenie firmy budowlanej z kwoty 60 364,54 zł zmniejszy się prawdopodobnie do kwoty 25 000 zł. Firma geodezyjna zapłaci w ramach umowy ubezpieczeniowej 3% wartości odszkodowania.

● Niezgodność operatów z dokumentacją budowy

■ Fragment orzeczenia biegłego: „Firma (...) mogłaby doszukiwać się braku swojej odpowiedzialności za złe usytuowanie śrub kotwiących stosownie do stwierdzenia, że nie wytyczyła ich bezpośrednio „pod instrument”. Nie może jednak uchylać się od odpowiedzialności za brak powiadomienia Zamawiającego, że śruby te zostały usytuowane za zbyt dużymi odchyłkami, bowiem miała zlecone inwentaryzowanie śrub kotwiących. Argument przytoczony przez firmę (...) jest wysoce prawdopodobny, tj. istniała możliwość, że śruby kotwiące zmieniły położenie wskutek przemieszczeń wywołanych robotami prowadzonymi w pobliżu estakady. Firma stwierdziła, że nie może za to odpowiadać, gdyż nie zlecono jej pomiarów przemieszczeń. W tej sprawie trzeba stwierdzić, że rzeczywiście nie ma w Dzienniku Zamówień dosłownych sformułowań świadczących o zleceniu pomiarów przemieszczeń. Można jednak domniemywać, że zawarte w Dzienniku, wielokrotnie występujące identyczne w treści zamówienia, mogły mieć charakter zamówień na kolejne, okre-

sowe pomiary przemieszczeń, tyle tylko, że wyrażone w innej, często spotykanej, mało poprawnej formie, np. jako inwentaryzacja czy też pomiary kontrolne”.

Po 9 miesiącach od zdarzenia podpisano ugodę pomiędzy ubezpieczycielem a firmą budowlaną przy udziale przedsiębiorstwa geodezyjnego.

Roszczenie firmy budowlanej z kwoty 120 000 zł zmniejszyło się do 47 512,20 zł. Firma geodezyjna zapłaciła w ramach umowy ubezpieczeniowej 3% wartości odszkodowania.

● Za komfort trzeba zapłacić

Warto przypomnieć, że już w 1996 r. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. wprowadziło „Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem zawodu”, a ich uzupełnieniem są „Szczególne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej geodetów”. Ponadto PZU S.A. przedstawiło pakiet „Geodeta” jako kompleksowy program ubezpieczeniowy opracowany specjalnie dla naszego środowiska.

Niestety, jak wspominałem na wstępie, udział geodetów (firm geodezyjno-kartograficznych) w rynku produktów ubezpieczeniowych nie jest wysoki. Czyż dopiero po „wpadce”, zgodnie z przysłowiem „mądry Polak po szkodzi”, będziemy się ubezpieczać? Namawiam do zmiany stanowiska w tej kwestii. Za komfort psychiczny trzeba oczywiście zapłacić. Warto jednak wiedzieć, że w przypadku ubezpieczenia grupowego, np. w ramach GIG czy też projektowanego samorządu zawodowego, składka podstawowa byłaby niższa o 30%. Do decyzji kierownictw poszczególnych firm należałaby decyzja o tzw. doubezpieczeniu do sumy gwarancyjnej, która byłaby adekwatna do poziomu ryzyka dla aktualnie wykonywanych czynności zawodowych. Brak polisy ubezpieczeniowej z czasem z pewnością pomniejszy rynek o tych, którzy jej nie nabędą.

● Postscriptum

W Dzienniku Ustaw nr 41/2002 poz. 367 ukazało się rozporządzenie ministra finansów z 17 kwietnia 2002 r. w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej architektów oraz inżynierów budownictwa, które weszło w życie 19 kwietnia br. (minimalna suma gwarancyjna wynosi 50 000 euro). ■

Podział gruntów rolnych Ile trzeba zapłacić i komu

Jak wyciągać kasę z ziemi

JAN M. FIJOR

Żeby podzielić 3 hektary ziemi nad morzem, wartej ok. 6 tys. zł za hektar, na mniejsze działki przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną, trzeba zapłacić urbanistę, geodecie i notariuszowi ok. 11 tys. zł. Koszty takiej operacji są zatem niemal dwukrotnie większe niż wartość działki rolnej. Rolnicy zwykle nie stać na opłaty poprzedzające transakcję. Obowiązujący w Polsce system monopoli zawodowych sprawia więc, że na sprzedaży może zarobić pośrednik.

Zmowa geodetów

Ludzie myślą, że mogą sobie wybrać geodetę i negocjować z nimi cenę usługi. Ale geodeci też cieszą się swego rodzaju monopolem gwarantowanym im przez państwo. Jest ich wprawdzie więcej niż specjalistów od planów zagospodarowania, mimo to ceny usług geodezyjnych są raczej zuniifikowane, np. w woj. pomorskim wynoszą 500-1000 zł, a niekiedy i więcej, od... działki.

W przypadku jednohektarowego kawałka ziemi, dzielonego na 10 części, koszt podziału geodezyjnego może więc sięgnąć 10 tys. zł. Zależy to w dużym stopniu od atrakcyjności działek, czyli od ich ceny rynkowej po podziale. W przypadkach dzielenia wielokrotnego geodeci proponują z reguły „zniżyć ilościową”, ale nawet wtedy płaci się mniej więcej równowartość dzielonego terenu.

Pewnym rozwiązaniem jest wynajęcie geodety spoza terenu, na którym jest dzielona ziemia. Wiąże się to jednak z ryzykiem, że miejscowi geodeci zrobią wszystko, by obemu zatruć życie. Będą mu utrudniać dostęp do map zbiorczych, dokumentów klasyfikacyjnych, ksiąg wieczystych itp. To przedłuża operację, podnosząc jej koszty. Na pewno jednak ominiecie lokalnego klanu geodetów obniża wydatki. Przy sprzyjających okolicznościach geodezyjne koszty podziału jednego hektara na 10 działek można zamknąć kwotą ok. 5000 zł.

Fragmety artykułu „Jak wyciągać kasę z ziemi”
RZECZPOSPOLITA Dodatek „Nieruchomości”
z 10 czerwca 2002 r.

Opłaty za dokumenty geodezyjne

Postulaty rzecznika praw obywatelskich w sprawie opłat za wypisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków, a także sprawy udostępniania innych materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego będą rozpatrywane w toku przeprowadzanej obecnie nowelizacji prawa geodezyjnego i kartograficznego — informuje rzecznika główny geodeta kraju. Prof. Andrzej Zoll sygnalizował, że nie ma obecnie żadnych możliwości zwolnienia w całości lub w części osoby uprawnionej do otrzymania wynrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego z opłat za te czynności. W opinii głównego geodety kraju opłaty za wynrisy i wypisy, kształtujące się w granicach około 130 zł, nie są barierą ograniczającą dostęp do tych dokumentów. Niektóre urzędy odsyłają jednak pełentów do geodetów uprawnionych, którzy pobierają znacznie wyższe opłaty, sięgające często 1 tys. zł. I to rzeczywiście może być barierą dla wielu obywateli. Jest to błąd legislacyjny w prawie geodezyjnym i kartograficznym. ●

■ Praca po pracy

Urzędnicy często łączą pracę w urzędzie z prowadzeniem działalności gospodarczej, choć tego robić nie wolno. W Chojnicach okazało się niedawno, że geodeci zatrudnieni w miejscowym starostwie (m.in. dyrektor Wydziału Geodezji, kierownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, przewodniczący Powiatowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej) oprócz urzędowych posad po godzinach prowadzą działalność gospodarczą. Jako projektanci przygotowują dokumentację, którą potem jako urzędnicy opiniują. Z pewnością nie mają kłopotów z uzgodnieniami. Dyrektor Rudzkiej-Lorentz z NIK takie zjawiska nie dziwi. Sama może sypać setkami przykładów ilustrujących urzędniczą zaradność, np. zamawianie — jako oddzielnie płatnych zleceń — opinii czy projektów, do których opracowania zobowiązani byli zainteresowani w ramach obowiązków służbowych. Wśród radnych i urzędników samorządowych nagminnie jest wynajmowanie lub kupowanie należących do miasta nieruchomości za bezcen.

Sposobem na rozwój rynku szkoleń jest utworzenie dla poszczególnych grup zawodowych formalnych wymogów kwalifikacyjnych. Konieczność zdawania egzaminów zmusza do wcześniejszego zaliczenia rozmaitych kursów, a wiadomo, że najlepiej uczyć się u tych, którzy będą egzaminować. Urzędnicy większości ministerstw zadbałi o to, by w strukturach ich resortów znalazły się komisje kwalifikacyjne i by to one nadawały prawo wykonywania rozmaitych zawodów: doradcy podatkowego, egzaminatora na prawo jazdy, rzeczoznawcy majątkowego, członka rady nadzorczej itd. Ma to kilka zalet: urzędnicy wchodzą bezboleśnie do zawodu sami sobie nadając uprawnienia, zajmują dominującą pozycję w samorządzie zawodowym i w końcu zapewniają sobie solidny parasol, który ich ochroni, kiedy zdecydują się odejść z administracji lub zostaną z niej usunięci.

Za rekordzistę pod tym względem uchodzi Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który wykreował kilka zawodów — rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy nieruchomości i pośrednika w handlu nieruchomościami — zastrzegając sobie prawo egzaminowania, wydawania uprawnień do wykonywania zawodu, kontroli dyscyplinarnej itd. Z nowymi zawodami w branży nieruchomości wiele osób wiąże nadzieje na znalezienie dobrze płatnej pracy. Kurs goni szkolenie, a za wszystko oczywiście trzeba słono płacić. Rzeczoznawcy majątkowi głucho jęczą, bo rozpedzona maszyna szkoleniowa produkuje wciąż nowych adeptów, dla których nie ma pracy.

Fragmety artykułu „Ja panu radzę”
POLITYKA nr 24 z 15 czerwca 2002 r.