

# JAK ZAŁOŻYĆ EWIDENCJĘ ZA 1/3 CENY

Gdyby latem 2003 roku szef firmy V z Żor wiedział, że wygrana w pewnym przetargu w Częstochowie pociągnie za sobą trzy lata dochodzenia sprawiedliwości w sądach, ogłoszenie o nim wyrzuciłby pewnie do kosza.



JERZY PRZYWARA

Historia zaczyna się w końcu czerwca 2003 r., kiedy to miasto Częstochowa ogłosiło przetarg na założenie ewidencji budynków i lokali oraz opracowanie mapy ewidencji gruntów dla dziesięciu obiektów. Obiekty te, zgodnie ze specyfikacją (SIWZ), miały powierzchnię od 274 do 1054 hektarów, liczyły od 1426 do 3442 działek i od 194 do 4002 budynków. Liczby są tu niezmiernie ważne, zwłaszcza liczba budynków.

## • UMOWA Z HACZYKIEM

Termin wykonania prac był stosunkowo krótki (15 listopada 2003 r.), ale wadium niewysokie (1000 zł za obiekt), a zakres prac nieodlegający od wymaganych w innych tego typu zamówie-

niach. Jedynym kryterium wyboru oferty była cena. Jak zapisano w specyfikacji: cena ryczałtowa brutto. Słowo „ryczałt” jest równie ważne jak liczba budynków. Świadczy o tym przytoczenie w specyfikacji tego przetargu artykułu 632 kodeksu cywilnego, który mówi:

*§ 1. Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.*

*§ 2. Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę.*

Po tym następowała uwaga zamawiającego, że w związku z powyższym cena

podana w ofercie musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia oraz że w przypadku jakichkolwiek wątpliwości, prosimy o natychmiastowe kontaktowanie się z zamawiającym.

W tym dużym – jak na częstochowską geodezję – zamówieniu, obejmującym około 1/3 powierzchni miasta, do każdego obiektu przymierzało się po kilka firm, w większości z Częstochowy (m.in. PUG i Pryzmat), ale i z innych miast, jak chociażby firma V z Żor. W przypadku obiektu oznaczonego numerem 9 najkorzystniejsza okazała się właśnie jej oferta. Obiekt składał się z 23 obrębów o łącznej powierzchni 889 hektarów, podzielonych na 1800 działek z 774 budynkami.

Nie bez powodu znowu jesteśmy przy liczbie budynków. Zamawiający zastrzegł bowiem w SIWZ, że Dane wykazane w ta-

*belach [zamieszczonych w SIWZ – JP] są przybliżone i mogą ulec zmianie. Dotyczy to szczególnie ilości budynków.* Kłopot z budynkami pojawił się już na poziomie pisania tabeli w tej wyjątkowo niechlujnie przygotowanej specyfikacji. Na przykład dla obiektu nr 7 podano, że jest ich razem 1144, ale po zsumowaniu wartości z tej tabeli wychodzi, że jest ich 2290. Dla obiektu nr 8 naliczono ich łącznie 194, choć tylko jeden obręb (57) miał ich 348; po podliczeniu okazało się, że razem jest ich 1574. Dla obiektu nr 9 podano, że budynków jest 774. Zsumowaliśmy dane z tabeli. Wyszło rzeczywiście 774. Warto tę liczbę zapamiętać. Cena, jaką za wykonanie zamówienia zaoferowała firma V, wynosiła 54 250 zł (brutto). Niby mało, ale najwyższa z sześciu ofert sięgnęła tylko 93 tys. zł.

## • O ROBIENIU W KONIA

25 lipca tego samego roku firma V podpisała z urzędem miasta umowę na wykonanie prac. Jak pamiętamy, termin zakończenia upływał 15 listopada. Komisja odbiorcza złożona z urzędników magistratu zebrała się jednak dopiero dwa tygodnie później i na podstawie protokołu sporządzonego przez inspektora kontroli stwierdziła, że *roboty nie zostały wykonane w całości oraz że nie zostały wykonane zgodnie z warunkami technicznymi i obowiązującymi instrukcjami*, w związku z czym materiał nie kwalifikował się do przyjęcia do zasobu. Niespełna dwa miesiące później komisja owa zebrała się ponownie, by tym razem przyjąć robotę od firmy V. I w tym miejscu nasza historia powinna się zakończyć. Ponieważ omawiamy jednak przypadek szczególny, tutaj mamy dopiero jej początek.

O co poszło? Poszło o liczby (jak chcą jedni) lub o pieniądze (jak mówią inni). Tak naprawdę – chyba o coś więcej. Ale po kolei. Jak już wiemy na obiekcie nr 9 zamawiający zliczył 774 budynki. W trakcie wykonywania prac okazało się jednak, że jest ich 1666! Więcej budynków oznaczało więcej pracy dla firmy V. A za więcej pracy należy się nie tylko więcej pieniędzy, ale i na jej wykonanie potrzeba więcej czasu. Takie też było rozumowanie firmy, ujmując rzecz w dużym skrócie. Być może jej kierownictwo przełknęło by te nadliczbowe 892 budynki i omijało odtąd wielkim łukiem Częstochowę, gdyby nie fakt, że miasto naliczyło firmie kary umowne w wysokości 16 275 zł za... opóźnienie prac i potrąciło je z należności za robotę (54 250 zł – 16 275 zł = 37 975 zł).

Każdy chyba, będąc na miejscu szefa firmy V, poczułby się wystrychnięty na dudka przez częstochowskich urzędników. Dlatego też pismem z 13 maja 2004 r. firma wezwała miasto do wynagrodzenia poniesionych przez nią strat, a ponieważ nie odniosło to skutku, głos musieli zabrać prawnicy i sąd. I to nie jeden sąd.

## • CZĘSTOCHOWSKI SĄD KOCHA SWOJE MIASTO

28 czerwca 2004 r. do Sądu Okręgowego w Częstochowie wpłynął pozew przeciwko miastu Częstochowa, w którym firma V wniosła o wypłatę na jej rzecz 78 795 zł, na którą składały się: zapłata za owe dodatkowe 892 budynki (62 520 zł) plus kwota 16 275 zł potrącona przez miasto za opóźnienie prac (oraz standardowo zwrot kosztów procesu).

W pozwie firma wskazała m.in., że *różnica między liczbą obiektów podaną w SIWZ oraz liczbą rzeczywistą jest rażąca i stanowi rezultat niestarannego opracowania przez pozwanego warunków specyfikacji*. Według niej, obowiązkiem zamawiającego jest sporządzenie specyfikacji istotnych warunków zamówienia *rzetelnie i zgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy*. Firma argumentowała, że z powodu zmiany wielkości zamówienia poniosła rażące straty, bowiem nakład pracy okazał się *rażąco niewspółmierny do umówionego wynagrodzenia*. Tym samym niemożliwe stało się dotrzymanie przez nią terminu wykonania umowy.

W odpowiedzi na pozew, 30 września 2004 r., miasto rękami/umysłami swoich prawników wniosło o jego oddalenie i obciążenie firmy V kosztami procesu. Argumentowało przy tym, że zgodnie z podpisaną umową żadna ze stron nie może żądać zmiany treści umowy (pod rygorem jej nieważności). Jednocześnie wskazało, że w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności, w wyniku których wykonanie umowy nie leżałoby w interesie publicznym, tylko miasto, mogło od niej odstąpić. Odnosząc się do liczby budynków, miasto broniło się, twierdząc, że nie miało *świadomości, czy faktyczna liczba budynków będzie większa czy mniejsza i o ile od podanej w specyfikacji*. Co ciekawe, w dalszej części pisma stwierdzono, że z... warunków technicznych przetargu nie wynika, że posiadany przez częstochowski ODGiK zasób jest kompletny. Innymi słowy, powinniśmy uwierzyć w to, że w Częstochowie w 2003 r. Urząd Miasta, a wraz z nim Wydział Geodezji, nie wiedział, ile

REKLAMA

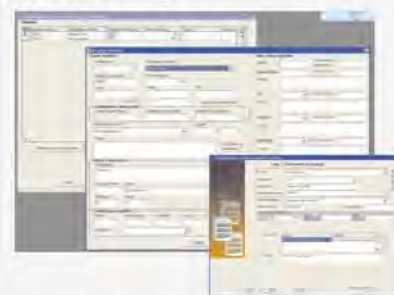


e-RAN jest to aplikacja realizująca potrzeby ośrodków geodezyjnych, które na mocy aktualnych przepisów zobligowane są do prowadzenia rejestru aktów notarialnych.



### Podstawowa funkcjonalność:

- Wprowadzanie i zmiana danych z aktów notarialnych
- Podpinanie do bazy skanów oryginalnych dokumentów
- Prowadzenie bazy sprzedawców i nabywców
- Prowadzenie bazy nieruchomości gruntowych
- Lokalizacja każdego wpisu na mapie gminy, powiatu
- Raporty i wydruki (tekst, grafika)
- Generowanie mapy cenowej dla dowolnego okresu i obszaru
- Wprowadzanie i aktualizacja części graficznej bazy danych na podstawie importu z plików SWDE
- Udostępnianie uprawnionym użytkownikom dostępu do bazy przy pomocy Internetu.



Archipelag.NET Sp. z o.o.

ul. 10 Lutego 24 lok.310  
81-364 Gdynia  
office@archipelag.net.pl  
www.archipelag.net.pl

w tym mieście stoi domów. Człowiekowi podnosi się poziom adrenaliny.

Jeśli chodzi o naliczenie kary umownej za zwłokę, miasto oczywiście stwierdziło, że wszystko jest w porządku. Nad tymi stanowiskami stron pochylił się w końcu Sąd Okręgowy w Częstochowie. Żeby nie przynudzać: 15 marca 2005 r. sędzia Lidia Dudek oddaliła w całości powództwo firmy V i zasądziła od niej na rzecz miasta kwotę 3615 zł jako zwrot kosztów procesu. Prawie we wszystkich kwestiach sąd dał wiarę zeznaniom świadków (urzędników) z częstochowskiego magistratu. Natomiast nie dał wiary firmie V, która twierdziła, że w trakcie prac poinformowała miasto o tym, że liczba budynków jest większa niż wymieniono w specyfikacji. Nie ma bowiem żadnego pisemnego śladu o przekazaniu urzędnikom takiej informacji. Powołując się na wymieniony wcześniej artykuł 632. kodeksu cywilnego, sąd stwierdził, że firma V nie mogła żądać podwyższenia wynagrodzenia. Rozwodząc się zaś nad paragrafem 2. tegoż artykułu, zauważył z kolei, że ewentualne podwyższenie ryczałtu lub rozwiązanie umowy (przez sąd) nie wchodzi w rachubę, bo to firma powinna ocenić opłacalność roboty oraz że ów paragraf chroni tylko przed rażącą stratą, a nie przed utratą dochodów.

Później było jeszcze o klauzuli „rebus sic stantibus”, co możemy sobie darować, by czytelnik w jakim takim zdrowiu dobrnął do końca tego tekstu.

#### ● SĄD APELACYJNY: PÓŁ NA PÓŁ

Firma odwołała się od tego wyroku do Sądu Apelacyjnego. W apelacji zarzuciła sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego poprzez przyjęcie przez sąd założenia, że firma nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego oraz że nie ma podstaw do żądania pozostałej do zapłaty części wynagrodzenia. Ponadto firma zarzuciła sądowi naruszenie przepisów postępowania poprzez niewyjaśnienie okoliczności istotnych dla sprawy, a związanych z naliczeniem przez miasto kar umownych. Chodziło tu m.in. o niezapoznanie się przez firmę V (przed złożeniem oferty) z mapą zasadniczą i ewidencyjną, co pozwoliłoby dokładnie określić liczbę owych feralnych budynków.

Rozprawa odbyła się 12 stycznia 2006 roku. Sąd Apelacyjny w Katowicach (w składzie trzech sędziów) uwzględnił apelację tylko w części dotyczącej kar za zwłokę. W uzasadnieniu wyroku stwierdził, że czym innym jest

naliczenie [w sensie rachunkowym – JP] wysokości kary, a czym innym to, czy po stronie urzędu miasta powstało uprawnienie do jej żądania od firmy V. W umowie napisano bowiem o egzekwowaniu kary w przypadku „zwłoki” w oddaniu pracy w określonym terminie. O zwłoce można zaś mówić tylko wtedy, gdyby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które firma V może odpowiadać. W tym przypadku tak nie było.

Poza tym sąd zauważył, że *żadną miarą nie można uznać, iż liczba 1666 może stanowić przybliżenie liczby 774*. Co więcej, stwierdził, że miasto dysponowało mapą, która pozwalała na dokładne określenie liczby obiektów zlecenia. Gdyby zaś nie było w stanie tej liczby ustalić, to informacja o tym powinna być zawarta w specyfikacji. W ocenie Sądu podanie znacząco zaniżonej liczby budynków w SIWZ było *nierzetelnym i nieojoalnym działaniem (...)* najpierw wobec oferentów przystępujących do przetargu, a następnie powódki [firma V – JP], która ów przetarg wygrała. Ponadto sąd nie zgodził się z poglądem, że firma przed przystąpieniem do przetargu i zawarciem umowy miała obowiązek zweryfikowania danych podanych w specyfikacji, co podnosiło w swej argumentacji miasto.

Jednak w części dotyczącej podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego Sąd Apelacyjny nie uznał argumentacji firmy V. Według niego, rozpatrując artykuł 632 kc, sąd I instancji prawidłowo uznał, że *firma nawet nie podała, jakie skutki dla jej kondycji finansowej miało wykonanie przedmiotowego zamówienia, nie mówiąc już o wykazaniu, że realizacja umowy skutkowałą ową „rażącą stratą*, dlatego zasadnie przyjął iż *przepis art. 632 § 2 kc nie chroni przyjmującego zamówienie przed utratą dochodu, lecz przed stratą, i to nie każdą, a jedynie taką, którą można zakwalifikować jako rażącą*.

Wydawało się więc, że firma dostanie jedynie zwrot potrąconej przez miasto kary za zwłokę (16 275 zł).

#### ● SĄD NAJWYŻSZY: PROBLEM „RAŻĄCEJ STRATY”

Firma V skierowała jednak skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Niespełna rok później okazało się, że sędziowie Sądu Najwyższego zajęli stanowisko odmienne od tego, jakie w swym wyroku zaprezentowali wcześniej ich trzej koledzy z Katowic.

15 listopada 2006 roku Sąd Najwyższy (w składzie trzech sędziów), wydał wy-

rok, w którym uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w części dotyczącej zapłaty przez miasto dodatkowej kwoty 62 520 zł za – przypomnijmy – nadliczbowe 892 budynki na obiekcie nr 9 i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny w Katowicach.

Zobaczmy zatem, co Sąd Najwyższy miał do powiedzenia w sprawie „rażącej straty”: *Jeśli zaś chodzi o (...) poniesienie przez powoda rażącej straty na skutek wykonania dzieła za przyjętym w umowie wynagrodzeniem kosztorysowym, to Sąd Apelacyjny poświęcił tej kwestii zbyt mało uwagi tak, iż można mieć wątpliwości, czy prawidłowo odczytuje w tym zakresie treść powołanego przepisu. O ile bowiem trzeba zgodzić się z twierdzeniem tego Sądu, że w art. 632 § 2 kc nie chodzi o utratę spodziewanego dochodu, ale o poniesienie „rażącej straty”, to nie jest do końca jasne, co Sąd rozumie przez sformułowanie, że powódka [firma V – JP] nie podała, „jakie dla jej kondycji finansowej miało wykonanie przedmiotowego zamówienia”. Jeżeli, jak można sądzić, odnosi pojęcie „rażąca strata” bezpośrednio do kondycji finansowej całej firmy powoda, to taka wykładnia tego przepisu byłaby błędna. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 września 1998 r. (...) ogólna kondycja finansowa wykonawcy nie ma tu większego znaczenia.*

*Trzeba więc uznać, że chodzi o rażącą stratę poniesioną w ramach konkretnego stosunku prawnego, wyznaczonego zawartą umową o dzieło. Ogólny stan prowadzonego przez wykonawcę przedsiębiorstwa może mieć znaczenie pośrednie, o tyle, że ustalając rozmiary poniesionej straty, nie można tego czynić wyłącznie w kategoriach zobiektywizowanych, oderwanych od rozmiarów prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Jest bowiem rzeczą zrozumiałą, że ta sama kwota straty może nie mieć znaczenia dla dużego przedsiębiorcy, zaś dla małego być stratą „rażącą”, o jakiej mowa w art. 632 § 2 kc.*

Nic dodać, nic ująć.

Jest luty 2007 roku. Sprawą ponownie zajmie się Sąd Okręgowy w Katowicach. Wyrok w tej bulwersującej sprawie jest o tyle ważny, że podobne oszukańcze praktyki urzędów miały miejsce w ostatnim czasie także w innych przetargach na prace geodezyjne.

Bo chętnych na uporządkowanie sobie katastru za 1/3 ceny nie brakuje.

JERZY PRZYWARA