

Odpowiedzialność przedsiębiorcy geodezyjnego z tytułu rękojmi  
– opinia prawna na zlecenie Polskiej Geodezji Komercyjnej, cz. I

# UMOWA UMOWIE NIERÓWNA

Problemy ze stosowaniem przepisów o rękojmi do umów o prace geodezyjne ze szczególną ostrością występują wówczas, gdy umowa została zawarta w trybie przepisów o zamówieniach publicznych. Zacznijmy więc od ustalenia, jaki charakter prawny mają umowy o prace geodezyjne.

BLAŻEJ WIERZBOWSKI

Ustawa *Prawo zamówień publicznych* znakomicie ogranicza swobodę zawierania umów, również po stronie wykonawcy. Można więc powiedzieć, iż niektóre postanowienia umowne są „ustanowione” lub „narzucone” przez zamawiającego, mimo że – formalnie rzecz ujmując – są objęte zgodnym oświadczeniem woli stron. Problemy ze stosowaniem przepisów o rękojmi do umów o prace geodezyjne zostały przedstawione na łamach *GEODETY* 9/2008 przez Ludmiłę Pietrzak i Stanisława Zarembe. Wskazują oni jednak, iż praktyka sądowa nie notuje w tym zakresie sporów między wykonawcą prac geodezyjnych a zamawiającym. Wynika to zapewne z dużej przewagi zamawiającego, który nie dość, że jest podmiotem publicznym, to – ze względu na zakres i rozmiar zamawianych prac – jest na tyle atrakcyjnym kontrahentem, iż wszczynanie przez wykonawcę sporów sądowych okazałoby się dlań nieopłacalne.

Punktem wyjścia dla pogłębionych rozważań na temat skutków prawnych umów o prace geodezyjne, zróżnicowanych przecież co do ich treści, muszą być przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego (kc), w tym:

● *art. 56 – Czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów;*

● *art. 65 § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.*

§ 2. *W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.*

Znaczenie ma również art. 354 z przepisów ogólnych części trzeciej – Zobowiązania:

§ 1. *Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia*

*społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.*

§ 2. *W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel.*

Celem niniejszej opinii jest wskazanie znaczenia tych ogólnych przepisów w procesie wykładni umów o prace geodezyjne i próba określenia sytuacji prawnej przedsiębiorcy geodezyjnego przyjmującego zamówienie na wykonanie takich prac od podmiotu publicznego. Sytuacja prawna przedsiębiorcy geodezyjnego współpracującego z podmiotem prywatnym jest zasadniczo odmienna, gdyż obie strony w większym zakresie niż podmiot publiczny mogą korzystać ze swobody kontraktowej, a nadto kontrahenci prywatni są równi nie tylko formalnie, lecz również faktycznie. W przypadku zamawiającego podmiotu publicznego trudno mówić o równości stron, gdyż jest on wyposażony we władztwo publiczne, którego może używać niekoniecznie zgodnie z istotą zawartej umowy. Jak wynika z przywołanej publikacji, dzieje się tak





**12.400 PLN netto**

## Skaner Wielkoformatowy 24" CONTEX XD 2490

Cena zawiera oprogramowanie w języku polskim do skanowania i kopiowania w kolorze na plotery atramentowe!

rozdzielczość optyczna 1200 dpi  
szerokość robocza 610mm  
oryginały o szerokości do 676mm  
nieograniczona długość dokumentów  
maksymalna rozdzielczość 9600 dpi  
krycie kolorystyczne: 48-bitowy kolor  
16-bitowa skala szarości  
7,5 cm/sek. 24-bitowy RGB kolor

 **contex**  
AUTHORIZED  
DISTRIBUTOR



## Skaner wielkoformatowy 36" CONTEX HD 3630 MFP

W ofercie posiadamy oprogramowanie Colorado oraz reprocontrol.net które potrafi zintegrować posiadane przez Państwa skanery wielkoformatowe oraz plotery atramentowe w wydajne zestawy do wielkoformatowego kopiowania.

Pełna automatyzacja pracy, intuicyjny polski interfejs użytkownika oraz szereg funkcji które w automatyczny sposób poprawiają jakość skanowanych i kopiowanych prac to tylko niektóre z zalet proponowanego przez nas oprogramowania.



**KIP 7000**



## Skaner kolorowy 44" CONTEX SD 4430 Ploter kolorowy 44" Canon iPF 820



7 A0/minutę, 420 A0/godzinę,  
rozdzielczość druku 600 x 1200 dpi  
4 automatyczne podajniki rolkowe

1200 dpi rozdzielczości kopiowania  
2 automatyczne podajniki rolkowe  
Polskie menu, dotykowy wyświetlacz LCD

[www.dks.pl](http://www.dks.pl)

**AUTORYZOWANY SERWIS**  
**15 LAT NA RYNKU URZĄDZEŃ WIELKOFORMATOWYCH**

DKS Sp. z o.o.

Centrala Gdańsk: ul. Trakt św. Wojciecha 29, 80-044 Gdańsk, tel. (58) 309 03 07, fax (58) 306 54 25

Oddział Warszawa: ul. Kolejowa 11/13, 01-217 Warszawa, tel. (22) 632 12 09, fax (22) 632 10 52

Oddział Katowice: ul. Ks. Bp. Bednorza 2a/6, 40-337 Katowice, tel. (32) 730 01 11, fax (32) 730 11 00

Oddział Poznań: ul. Chlebowa 4/8, 61-003 Poznań, tel. (61) 842 58 84, fax (61) 842 58 20

Oddział Wrocław: ul. Na Grobli 20-24, 50-421 Wrocław, tel. (71) 341 41 64, fax (71) 341 41 64

Oddział Łódź: ul. Zamenhoffa 10, 90-431 Łódź, tel. (42) 637 04 71, fax (42) 637 04 71





przede wszystkim w odniesieniu do prac zamawianych w związku z modernizacją ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz opracowań typu Topograficzna Baza Danych (TBD). Stąd też w niniejszej opinii głównie tym zamówieniom zostanie poświęcona uwaga. Tło prawne dla tych szczegółowych rozważań sprawia jednak, że opinia może być użyteczna dla wykonawców również innych prac geodezyjnych.

Umowę o prace geodezyjne powszechnie kwalifikuje się jako jedną z postaci umowy o dzieło uregulowanej w art. 627 i następne kc. Tym samym wyklucza się stosowanie przepisu art. 750 kc mówiącego o umowach o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami. Taka kwalifikacja nawiązuje do doktrynalnego podziału umów na umowy rezultatu i umowy staranności. Do tej pierwszej kategorii zalicza się umowę o dzieło, w ramach której przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła. Uważa się, że praca geodezyjna jest właśnie tym oznaczonym dziełem. Przy takiej kwalifikacji umowy o prace geodezyjne jest oczywiste, że stosuje się do tej umowy przepisy o rękojmi za wady dzieła. Te tradycyjne poglądy uważane są w doktrynie prawniczej, a także w praktyce geodezyjnej za tak oczywiste, że nikt nie zadał sobie trudu ich weryfikacji. Poglądy te ukształtowały się przede wszystkim w poprzednich warunkach

ustrojowych i w zasadniczo odmiennym od aktualnego kontekście prawnym.

Przed 1 października 1990 r. (data wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny, która miała charakter ustrojowy) Rada Ministrów lub z jej upoważnienia naczelny organ administracji państwowej ustalał ogólne warunki umów między jednostkami gospodarki społecznej. Te ogólne warunki sprawiły, że w całej sferze gospodarki, określanej jako obrót społeczny, kodeks cywilny panował, lecz nie rządził. W odniesieniu do prac geodezyjnych ostatnia taka regulacja zawarta była w zarządzeniu ministra administracji, gospodarki terenowej i ochrony środowiska z 16 lutego 1977 r. w sprawie ogólnych warunków umów o wykonanie robót geodezyjnych i kartograficznych między jednostkami gospodarki społecznej (MP nr 6, poz. 43). W zarządzeniu tym roboty geodezyjne traktowano podobnie jak kodeksowe umowy o dzieło.

Rękojmi za wady fizyczne robót poświęcona była regulacja w § 30-31. Przepisy te przewidywały m.in., iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót geodezyjnych wygasają z upływem trzech lat, licząc od dnia odbioru robót. Wykonawca mógł się uwolnić od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeśli powstały one wskutek wadliwości dostarczonych przez zamawiającego materiałów lub urządzeń albo wskutek wykonania przedmiotu umowy według wskazówek zamawiającego.

Zwolnienie od odpowiedzialności następowo, jeśli wykonawca uprzedził zamawiającego o możliwości powstania wad albo jeśli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości wskazówek udzielonych przez zamawiającego lub wadliwości dostarczonych przez zamawiającego materiałów lub urządzeń.

Nietrudno zauważyć, iż skutki tej regulacji odcisnęły się trwale w świadomości środowiska geodezyjnego. Widać to wyraźnie w żądaniu zamawiających ustanowienia w umowie trzyletniego terminu rękojmi, a z drugiej strony w argumentacji kwestionującej odpowiedzialność z tytułu rękojmi prezentowanej w przywołanej wyżej publikacji. Przypomnieć więc trzeba, że od 20 lat regulacja ta nie obowiązuje. Nadto ponad wszelką wątpliwość odnosiła się ona do prac geodezyjnych (nazwanych wówczas robotami) o charakterze terenowym i dokumentacyjnym. Nie dotyczyła prac związanych z EGiB, które wykonywane były przez państwową służbę geodezyjną i kartograficzną. Prywatne wykonawstwo geodezyjne stanowiło wówczas niewiele znaczący margines w sferze usług geodezyjnych. Prace zamawiane przez jednostkę gospodarki społecznej u innej jednostki gospodarki społecznej (przedsiębiorcy geodezyjnego) miały przynieść konkretny i przewidywalny rezultat. Były więc niewątpliwie dziełem w rozumieniu kodeksu cywilnego i w rozumieniu doktryny prawniczej.

## REKLAMA



### MGGP Aero Sp. z o.o., 33-100 Tarnów, Słowackiego 33-37, www.mggpaero.com

Z przyjemnością informujemy, że MGGP Aero Sp. z o.o. kończy realizację projektu szkoleniowego, w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013, Priorytet VIII Regionalne kadry gospodarki, Działanie 8.1 Rozwój pracowników i przedsiębiorstw w regionie, Poddziałanie 8.1.1 Wspieranie rozwoju kwalifikacji zawodowych i doradztwo dla przedsiębiorstw. Dzięki udziałowi w programie zrealizowano szkolenia zarówno zawodowe, językowe, jak i mające na celu rozwój osobisty pracowników firmy, wzmacniając potencjał spółki poprzez wzrost motywacji i integracji pracowników oraz dostosowanie kompetencji kadry przedsiębiorstwa dla potrzeb działalności innowacyjnej.

Tytuł Projektu: **Wyszkoleni i kompetentni pracownicy jako podstawa rozwoju i sukcesu innowacyjnego przedsiębiorstwa**

Okres realizacji: **01.12.2008 – 28.02.2010**

Szkolenia: **językowe, menedżerskie, narzędziowe, informatyczne, księgowo, administracyjno-prawne**



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego

lipca 1989 r. weszła w życie ustawa z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*, *Pgik* (obecnie DzU z 2005 r., nr 240, poz. 2027 ze zm.), która zastąpiła 4 dekrety:

- z 13 września 1946 r. o *rozgraniczeniu nieruchomości* (DzU nr 53, poz. 298 ze zm.);
- z 25 kwietnia 1948 r. o *prawie dokonywania zdjęć aerofotogrametrycznych* (DzU nr 24, poz. 160);
- z 2 lutego 1955 r. o *ewidencji gruntów i budynków* (DzU nr 6, poz. 32);
- z 13 czerwca 1956 r. o *państwowej służbie geodezyjnej i kartograficznej* (DzU nr 25, poz. 115 ze zm.).

Ustawodawca skonstruował w niej bardzo szerokie, a nadto podatne na interpretację rozszerzającą, pojęcie prac geodezyjnych, przez które rozumie się: projektowanie i wykonywanie pomiarów geodezyjnych, wykonywanie zdjęć lotniczych, dokonywanie obliczeń, spo-

rzządzanie i przetwarzanie dokumentacji geodezyjnej, a także zakładanie i aktualizację baz danych, pomiary i opracowania fotogrametryczne, grawimetryczne, magnetyczne i astronomiczne związane z realizacją zadań w dziedzinie geodezji i kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie. To szerokie pojęcie prac geodezyjnych powoduje, że istnieje w praktyce wyraźna tendencja do włączenia w jego zakres prac związanych z prowadzeniem EGiB, a w szczególności czynności polegających na prawnej kwalifikacji ewidencjonowanych obiektów. Przy uwzględnieniu art. 20 ust. 1 w zw. z art. 21 ust. 1 *Pgik* przez prawną kwalifikację, a więc kwalifikację wywołującą trwałe skutki prawne w odniesieniu do każdorazowego właściciela lub władającego ewidencjonowanym obiektem, należy rozumieć:

- dla gruntów – zaliczenie do jednego z rodzajów użytków gruntowych, a dla gruntów rolnych i leśnych – również określenie klasy gleboznawczej;

- dla lokali – określenie funkcji użytkowej i ustalenie, jaka część ich powierzchni ma cechę powierzchni użytkowej.

Rozszerzenie pojęcia prac geodezyjnych w stosunku do stanu poprzedzającego wejście w życie *Pgik* i utrata mocy ogólnych warunków umów powodują, że nie wszystkie prace geodezyjne dają się jednoznacznie zakwalifikować jako umowa o dzieło. Podkreśla się bowiem w doktrynie, że dzieło, które jest przedmiotem umowy między stronami, musi być rezultatem obiektywnie osiągalnym i w danych warunkach pewnym. Wprowadzenie niepewności do umowy o dzieło trzeba uznać za sprzeczne z istotą tej umowy.

W części prac geodezyjnych występuje element niepewności. Prace te poddawane są merytorycznej ocenie prawnej przez właściwy organ władzy publicznej (sąd, organ administracji) co do zgodności z przepisami prawa niewchodzącymi w zakres prawa geodezyjnego i kartograficznego. Ocena ta może spowodować, że rezultat pracy geodezyjnej nie będzie miał doniosłości prawnej. Sytuacja taka występuje przede wszystkim w zakresie, o którym mowa w art. 43 pkt 2 *Pgik* – rozgraniczanie i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych. Umowa o prace geodezyjne z tego zakresu jest umową mieszaną (*contractus mixtus*). Rezultat pracy geodezyjnej jest w znacznej części pewny (po-

miary, szkice, itp.), lecz w części, w której podlega merytorycznej ocenie prawnej na podstawie często niedookreślonych kryteriów prawnych – jest niepewny.

W tej pierwszej części do rezultatu pracy geodezyjnej można zastosować odpowiednio przepisy o rękojmi i potraktować ją jako dzieło w rozumieniu kodeksu cywilnego. Do drugiej części należy stosować przepisy o zleceniu, a co za tym idzie, badać, czy przy jej wykonaniu dochowano należytej staranności, uwzględniając profesjonalny charakter wykonawcy i to, czy przy wykonywaniu pracy (a przynajmniej przy jej nadzorowaniu) korzystano z osób posiadających stosowne uprawnienia zawodowe. Do tej części pracy geodezyjnej nie można, nawet odpowiednio, stosować przepisów o rękojmi, a wykonawca nie może udzielać gwarancji, że organ władzy publicznej, który dysponuje pewnym zakresem swobody interpretacyjnej, zajmie określone z góry stanowisko.

Mieszany charakter umowy o prace geodezyjne, które podlegają merytorycznej ocenie prawnej, powoduje, iż przedmiotem pracy geodezyjnej jest projekt, który jest niezbędny, aby wszczęć odpowiednie postępowanie, w wyniku którego dojdzie do zatwierdzenia (przyjęcia, uchwalenia) zawartych w projekcie propozycji. W postępowaniu tym konieczne jest nieraz dokonanie modyfikacji projektu zgodnie z oceną władzy publicznej (por. np. art. 93 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) czy z uzasadnionymi prawnie żądaniem innych niż zamawiający stron lub uczestników stosownego postępowania. Projekt oceniany z punktu widzenia przepisów o rękojmi jest niewadliwy, jeśli nie zawiera błędów w części „czysto” geodezyjnej, dającej się skontrolować przy użyciu jednoznacznych, obiektywnych wzorców i pozwala wszczęć procedurę, której celem jest zatwierdzenie projektu. Cel ten jest w części niepewny, gdyż jego osiągnięcie zależy od ostatecznego i prawnomocnego stanowiska organu władzy publicznej. Cel ten sprawia jednak, że obowiązkiem wykonawcy, nawet jeśli nie znalazło się to w literalnej warstwie umowy, jest współdziałanie z zamawiającym w procedurze zmierzającej do zatwierdzenia projektu i wprowadzanie w nim zmian, których konieczność wyartykułuje organ, przed którym toczy się postępowanie, lub strony czy uczestnicy tego postępowania, a zamawiający zapobiega to stanowisko. Ten obowiązek nie wynika jednak z przepisów o rękoj-

## WNIOSKI

Traktowanie wszystkich umów o prace geodezyjne jako umów o dzieło nie jest uprawnione. Stereotyp ten wytworzył się pod przemożnym wpływem regulacji prawnej przewidzianej tylko dla jednostek gospodarki uspołecznionej i głównie w odniesieniu do umów z zakresu geodezyjnej obsługi inwestycji. Nie wszystkie umowy o prace geodezyjne zawierane poza tym zakresem przez prywatnych przedsiębiorców geodezyjnych w warunkach gospodarki rynkowej są klasycznymi umowami o dzieło. Zwłaszcza umowy, których przedmiotem jest sporządzenie dokumentacji do celów prawnych, zawierają w sobie sprzeczny z istotą umowy o dzieło element niepewności i w odniesieniu do tego elementu nie można zastosować, nawet odpowiednio, przepisów o rękojmi. Przedmiotem części umów o prace geodezyjne jest projekt. Projekt ów należy traktować jako dzieło. Stosowanie do tak rozumianego dzieła przepisów o rękojmi oznacza, iż ocenę należy odnieść zawsze do sporządzonego projektu, a nie do zatwierdzonego (uchwalonego, przyjętego) przez właściwy organ władzy publicznej. Innymi słowy: należy zawsze badać, czy sporządzony w wyniku umowy o prace geodezyjne projekt umożliwia wszczęcie procedury, która ma doprowadzić do jego zatwierdzenia (uchwalenia lub przyjęcia) przez stosowny organ, i czy umożliwi obronę interesów stron lub uczestników stosownego postępowania, a organowi daje możliwość prawidłowego (zgodnego z prawem i merytorycznymi wymaganiami sztuki geodezyjnej) rozstrzygnięcia wszystkich spornych lub wątpliwych zagadnień, które ujawniają się w trakcie stosownej procedury. Cel umów o wykonanie projektu powoduje, że obowiązki wykonawcy mogą wykraczać poza te wynikające z rękojmi i obejmować również wprowadzenie do projektu zmian, których konieczność zostanie stwierdzona w trakcie procedury zatwierdzania, uchwalenia lub przyjmowania projektu.

mi, lecz z celu umowy, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.  
cdn.

DR HAB. BŁAŻEJ WIERZBOWSKI

(kierownik Katedry

Administracyjnego Prawa Gospodarczego

Elbląskiej Uczelni Humanistyczno-Ekonomicznej)

Skróty redakcji na podstawie opinii prawnej dotyczącej odpowiedzialności przedsiębiorcy geodezyjnego z tytułu rękojmi przygotowanej na zlecenie Polskiej Geodezji Komercyjnej