

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

MIESZANY CHARAKTER UMOWY

Problemy ze stosowaniem przepisów o rękojmi do umów o prace geodezyjne ze szczególną ostrością występują wówczas, gdy zamawiającym jest podmiot publiczny. Najczęściej dotyczy to prac geodezyjnych związanych z modernizacją EGiB.

BLAŻEJ WIERZBOWSKI

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków (EGiB) stała się instytucją prawną rangi ustawowej na podstawie art. 2 pkt 8 ustawy z 28 listopada 2003 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (DzU z 2004 r., nr 141, poz. 1492 ze zm.). Przepis ten wprowadził do *Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Pgik)* art. 24a. Regulacja ta, podobnie jak i inne unormowania zawarte w *Pgik*, winna być, zgodnie z art. 56 kodeksu cywilnego (kc), uwzględniona przy ustalaniu treści i wykładni umów o prace geodezyjne zamawiane przez starostę w związku z zarządzoną przezeń modernizacją EGiB.

Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 21 ust. 1 *Pgik* dane zawarte w EGiB stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewi-

dencji gospodarstw rolnych. Przepis ten sprawia, że wprowadzenie danych do EGiB wykracza poza pojęcie czynności materialno-technicznych administracji publicznej. Wynika z niego domniemanie, że dane wykazane w EGiB są zgodne ze stanem faktycznym istniejącym na gruncie lub w odniesieniu do budynków lub lokali. Każde wprowadzenie do EGiB danych o doniosłości prawnej, w szczególności dotyczących powierzchni gruntów, rodzaju użytku gruntowego i jego klasy gleboznawczej, przeznaczenia i funkcji użytkowej budynku, funkcji oraz powierzchni użytkowej, a ostatnio nawet adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości (por. art. 11d ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* – DzU z 2008 r., nr 193, poz. 1194 ze zm.), powoduje istotną i trwałą zmianę w sytuacji prawnej właściciela gruntu lub podmiotu władającego gruntem. Może zmienić się także sytuacja prawna gminy w zakresie przysługującego jej władztwa daninowego lub planistycznego.

Trzeba więc przyjąć, że zarówno jednostki, jak i gminy winny dysponować odpowiednimi środkami prawnymi pozwalającymi na kwestionowanie zasadności wprowadzenia danych do EGiB. Minimalny standard prawny w demokratycznym państwie prawnym to zawiadomienie o wprowadzeniu nowych danych do EGiB i rozstrzygnięcie o zasadności ewentualnych zarzutów osoby zainteresowanej w formie otwierającej drogę sądowo-administracyjną, a więc z reguły przez wydanie decyzji administracyjnej. Przed wejściem w życie art. 24a *Pgik* trudno było odnaleźć ten standard w przepisach ustawy. Jest zasługą przede wszystkim orzecznictwa sądowno-administracyjnego i doktryny prawniczej, że udało się wdrożyć ten standard do praktyki w drodze wykładni systemowej.

Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (DzU nr 38, poz. 454) *expressis verbis* stanowi o decyzji administracyjnej jedynie w § 42 ust. 2 jako o akcie kończącym postępowanie w sprawie założenia EGiB. Na podstawie odesłania

zawartego w § 56 pkt 2 rozporządzenia, przepis ten stosuje się również do wykonywanych kompleksowo działań modernizacyjnych. W pozostałym zakresie przepisy rozporządzenia nakładają na starostę jedynie obowiązek zawiadomienia o dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych osób i jednostek organizacyjnych, na których wnioski lub zgłoszenie zmiana została wprowadzona (§ 49 ust. 1 pkt 4).

W rozporządzeniu nie przewiduje się obowiązku zawiadomienia o zmianach wprowadzonych w wyniku aktualizacji dokonanej z urzędu. Ze względu na doniosłość prawną danych zawartych w EGiB trzeba jednak przyjąć, iż ich wprowadzenie nie może się odbywać w taki sposób, aby zamykać zainteresowanemu możliwość kwestionowania zasadności tego działania administracji publicznej. Konsekwencją tego – jedynie uprawnionego w demokratycznym państwie prawnym założenia – jest przyjęcie poglądu, że wszelkie zmiany w EGiB winny być wprowadzane po wydaniu decyzji administracyjnej.

Powyższe uwagi były konieczne do wskazania kierunku wykładni art. 24a *Pgik*, którego to przepisu nie można pominąć przy wykładni umów o prace geodezyjne zamawiane dla potrzeb modernizacji EGiB. Modernizacja ta winna bowiem odbywać się

z poszanowaniem praw podmiotów, których dotyczy, a więc właścicieli, użytkowników wieczystych i władających gruntami z jednej strony, a gmin jako podmiotów wyposażonych we władztwo planistyczne i podatkowe – z drugiej.

Pgik nie zawiera definicji użytych w art. 24a pojęć: modernizacja EGiB, obręb ewidencyjny, operat opisowo-kartograficzny, operat ewidencyjny. Należy przyjąć, iż są to tzw. pojęcia zastane, których treść daje się ustalić na podstawie definicji zawartych w rozporządzeniu z 29 marca 2001 r. Chodzi przede wszystkim o kluczowe pojęcie modernizacji EGiB oraz operatu opisowo-kartograficznego. Zgodnie z § 55 rozporządzenia modernizacja ewidencji to zespół działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych podejmowanych przez starostę w celu:

1. uzupełnienia bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia,
2. modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu,
3. poprawy funkcjonowania informacyjnego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych.

Szczególnym rodzajem modernizacji jest modernizacja kompleksowa, która w istocie jest zespołem działań właściwych dla zakładania EGiB (§ 56 pkt 2 w związku z § 55 pkt 1 i 2 oraz § 57 rozporządzenia). Właśnie na użytek modernizacji kompleksowej starostowie zamawiają z reguły prace geodezyjne i kartograficzne u podmiotów prywatnych. Przedmiotem tych prac jest wyko-

nanie projektu operatu opisowo-kartograficznego. Zawiera on zarówno dane, które są uzyskiwane w wyniku pomiarów geodezyjnych i dokonywanych obliczeń (np. pole powierzchni działki ewidencyjnej), jak i dane, które są wynikiem prawnej kwalifikacji danego obiektu. Trzeba zatem zakwalifikować dany użytek gruntowy do jednej z kategorii określonych w załączniku nr 6 do rozporządzenia. Dany budynek należy zakwalifikować, ze względu na podstawową funkcję użytkową, do jednej z kategorii określonych w § 65 rozporządzenia, ustalić, co jest powierzchnią użytkową, co jest lokalem, a co pomieszczeniem doń przynależnym. Natomiast dany lokal należy zakwalifikować, ze względu na funkcję użytkową, do jednej z kategorii wymienionych w § 70 ust. 3 rozporządzenia i również ustalić, co jest powierzchnią użytkową, określić rodzaj pomieszczenia przynależnego do lokalu.

Jak wspomniano w pierwszej części opinii (GEODETA 2/2010), dane będące wynikiem pomiarów i obliczeń mogą być objęte rękojmią, gdyż osiągnięcie obiektywnego, sprawdzalnego wyniku jest zdarzeniem pewnym. W odniesieniu do danych, które są wynikiem prawnej kwalifikacji obiektu i jego właściwości, wykonawca prac geodezyjnych nie może być pewny wyniku, gdyż jego ustalenie należy do kompetencji organu władzy publicznej. Wykonawca pracy geodezyjnej formułuje w tym zakresie jedynie swą propozycję. Poszczególne kategorie prawnie doniosłe nie zostały bowiem określone w stosownych przepisach w sposób jednoznaczny, a przy

REKLAMA

☎ 0 801 822 222 lub 022 3 822 222
 🌐 www.polbankefg.pl

elastyczna Linia Kredytowa – przelewasz raty według możliwości swojej firmy

Z Linią Kredytową możesz swobodnie rozwijać firmę w każdej sytuacji:

- Linię otrzymasz bez zbędnych formalności
- Dostajesz do **2,4 mln zł** z zabezpieczeniem lub do **200 tys. zł** bez zabezpieczenia
- Sam ustalasz wysokość rat: możesz je zwiększać lub zmniejszać mając raty zawsze pod kontrolą



Najlepszy bank dla firm

**DLA GEODETOŃ
 OFERTA SPECJALNA**



Polbank EFG

po prostu po ludzku

tym kwalifikacja prawna obiektu lub jego właściwości zależy nie tylko od cech, które dają się opisać i zakwalifikować w ujęciu statycznym, lecz również od zmieniającej się funkcji obiektu lub jego części. Konieczność uwzględnienia w kwalifikacji prawnej danego obiektu jego cech funkcjonalnych powoduje, że owa kwalifikacja zawsze obarczona jest dużą dozą niepewności. Dwa podstawowe narzędzia służące prawnej kwalifikacji ewidencjonowanych obiektów, a mianowicie załącznik nr 6 do rozporządzenia z 29 marca 2001 r. – *zaliczenie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych* oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych (DzU nr 112, poz. 1317) – *Grupa 1 – Budynek i lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, wywołują w praktyce rozliczne wątpliwości interpretacyjne.

Jeśli się zważy, że w praktyce podstawowe raporty wymienione w § 22 rozporządzenia sporządza się dla budynków i lokali po raz pierwszy w ramach operacji nazwanej eufemistycznie „modernizacją kompleksową”, to trzeba dojść do wniosku, iż zakres niepewności co do ostatecznego rezultatu działań wykonawcy prac geodezyjnych jest duży. Celem modernizacji jest zaś osiągnięcie takiego rezultatu, w którym EGIB będzie mogła prawidłowo spełniać swe funkcje określone w art. 21 *Pgik*, a podmioty, których sytuację prawną wyznaczają dane ewidencyjne, będą mogły wyartykułować swe interesy prawne i bronić ich w specjalnie stworzonej przez ustawodawcę procedurze.

Procedura taka przewidziana jest w art. 24a *Pgik*. Na zgłaszanie zarzutów przewidziano 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa informacji o tym, że projekt operatu opisowo-kartograficznego stał się operatem EGIB. Zarzuty zgłoszone po tym terminie traktuje się jak wnioski o zmianę danych objętych EGIB. Wszczynają one procedurę aktualizacji EGIB, która – jak wyżej wspomniano – winna kończyć się wydaniem decyzji administracyjnej.

Procedura uregulowana w art. 24a ust. 2-11 *Pgik* zakłada ściśle współdziałanie zamawiającego (podmiot administracji publicznej) i wykonawcy prac geodezyjnych w fazie rozpoczynającej się wyłożeniem projektu, a kończącej się

ostatecznym rozstrzygnięciem o zasadności zgłoszonych w terminie zarzutów do danych ujawnionych w operacie opisowo-kartograficznym przygotowanym w trybie przepisów o modernizacji. To te przepisy, a nie przepisy o rękojmi za wady fizyczne projektu operatu, rodzą obowiązek wprowadzenia do operatu (a nie projektu) opisowo-kartograficznego zmian, które w tej procedurze zostaną uznane za zasadne. Mamy tu do czynienia z nietypową sytuacją. Po upływie 15 dni od wyłożenia projektu, staje się on operatem, lecz do czasu ostatecznego zakończenia postępowania w sprawie zasadności zgłoszonych w terminie zarzutów zawarte w tym operacie dane nie są wiążące. Przepisy te pozwalają natomiast precyzyjnie ustalić, kiedy projekt operatu opisowo-kartograficznego staje się operatem opisowo-kartograficznym – po upływie 15 dni roboczych od wyłożenia do wglądu w siedzibie starostwa powiatowego. Ponieważ przedmiotem umowy może być tylko wykonanie projektu, zamawiający winien swe uprawnienie z rękojmi wykonać przed wyłożeniem projektu, badając, czy projekt nadaje się do wyłożenia, a więc, czy ma formę, strukturę, treść odpowiednie dla tego rodzaju opracowania.

Gdy chodzi o treść, to – jak wyżej wskazano – odróżnić trzeba tę warstwę, która jest wynikiem pomiarów geodezyjnych i obliczeń, od tej warstwy, która zawiera propozycję prawnej kwalifikacji ewidencjonowanych obiektów, ich części lub właściwości funkcjonalnych. W odniesieniu do tej pierwszej warstwy daje się bez trudu zastosować przepisy o rękojmi za wady dzieła, i to zarówno na etapie przyjmowania projektu operatu opisowo-kartograficznego, jak i w fazie jego wyłożenia oraz po tym, gdy projekt stanie się operatem, a dane w nim ujawnione staną się wiążące. Wady te nie zmieniają się i nie pojawiają w trakcie „używania” dzieła, lecz tkwią w nim od samego początku, a są wynikiem uchybienia regułom matematyki, standardom geodezyjnym lub wynikiem niedokładności instrumentów pomiarowych.

Zbytним uproszczeniem jest jednak pogląd, iż zamawiający traci uprawnienia z rękojmi, jeżeli nie zbadał projektu przy odbiorze (przed jego wyłożeniem). O tym, czy projekt ma wady, rozstrzyga bowiem konfrontacja projektu z rzeczywistością. Pełna konfrontacja wymagałaby zamówienia u innego wykonawcy

prac sprawdzających projekt na zasadzie: „działka po działce”. Nie jest to rozwiązanie racjonalne. Nie można więc na płaszczyźnie cywilnoprawnej przeceńnić w odniesieniu do pierwszej, obiektywnie sprawdzalnej warstwy projektu operatu opisowo-kartograficznego znaczenia ani „protokołu odbioru”, ani wyłożenia projektu, a nawet ostatecznego rozstrzygnięcia o zasadności zgłoszonych w terminie zarzutów. Otwarty jest natomiast problem terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi. Próba rozwiązania tego problemu zostanie zaprezentowana w dalszej części opinii.

W odniesieniu do tej drugiej warstwy, zawierającej elementy ocenne, i z natury rzeczy obciążonej dużą dozą niepewności, należy przypomnieć, że jest to tylko propozycja i podstawa wyjściowa do dalszej procedury. W procedurze tej strony umowy są ustawowo zobowiązane do współdziałania w celu doprowadzenia do stanu, w którym operat opisowo-kartograficzny zapewni spełnienie przez EGIB funkcji określonej w art. 21 ust. 1 *Pgik*, z poszanowaniem interesu prawnego stron postępowania. Od obu stron umowy wymaga się najwyższej staranności. Dla zamawiającego – organu administracji publicznej – standard staranności wyznaczają standardy demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP), konstytucyjna zasada legalizmu (art. 7 Konstytucji RP) i zasada uwzględniania w postępowaniu administracyjnym interesu publicznego i słusznego interesu jednostki (art. 7 kpa). Dla wykonawcy standard staranności wyznacza profesjonalizm przedsiębiorcy (art. 355 § 2 kc) i konieczność korzystania z usług uprawnionego geodety (art. 42 w związku z art. 43 pkt 2 *Pgik*), a więc osoby autoryzowanej przez władzę publiczną.

Kluczowe znaczenie w zakresie współdziałania w dążeniu stron do określonego wyżej celu mają przepisy art. 24a ust. 6 i 7 *Pgik*. Dają one uprawnienie zgłaszania uwag każdemu, czyjego interesu prawnego dotyczą te dane. Niewątpliwie interes prawny ma właściciel, użytkownik wieczysty i władający gruntem. Dane ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym, stanowiące prawną kwalifikację ewidencjonowanego obiektu, jego części lub niektórych cech, określają i petryfikują sytuację tych podmiotów przede wszystkim w prawie podatkowym, lecz również w zakresie wykonywania prawa



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

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



WNIOSKI

Umowy o prace geodezyjne zawierane w związku z modernizacją ewidencji gruntów i budynków mają charakter mieszany. W części, w której przewidują obowiązek pomiarów geodezyjnych i obliczeń, mają charakter umowy o dzieło. W części, w której wykonawca zobowiązuje się do sformułowania swej propozycji co do kwalifikacji prawnej ewidencjonowanych obiektów, ich części lub właściwości, mają charakter umów o świadczenie usług, które nie są regulowane innymi przepisami, a do których stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 kc). Natura umowy o prace geodezyjne związane z modernizacją EGiB wymaga, aby wykonawca wprowadził do operatu opisowo-kartograficznego wszelkie zmiany, których konieczność stwierdzono ostatecznie w procedurze przewidzianej dla modernizacji (art. 24a ust. 1-11 *Pgik*). Procedurę tę kończy ostateczne rozstrzygnięcie o uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów zgłoszonych w terminie przez podmioty, które mają w tym interes prawny (w tym gminy).

Wszelkie zmiany w EGiB po zakończeniu modernizacji mogą być wprowadzone jedynie na podstawie decyzji administracyjnej. Zmiany wprowadzone z powodów istniejących w dniu przedstawienia projektu operatu opisowo-kartograficznego zamawiającemu, a odnoszące się do wyników pomiarów i obliczeń winny być wprowadzone przez wykonawcę lub na jego koszt. W wypadku innych zmian wykonawca może wykazywać, że ich konieczność jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a więc nie jest zobowiązany do ich wprowadzenia.

własności (wyłączanie gruntów rolnych z produkcji rolnej, pobieranie pożytków roślinnych, zmiana stosunków wodnych, podziały nieruchomości itd.).

Wkładnia przywołanych przepisów winna być dokonana „w zgodzie z Konstytucją”. To zaś prowadzi do wniosku, znajdującego oparcie normatywne w art. 165 ust. 2 Konstytucji RP, że interes prawny ma również gmina. Jej bowiem dotyczą dane ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym. Dane te wyznaczają przede wszystkim sytuację gminy jako podatko- biorcy i pozwalają określić przysługującą jej zakres władztwa planistycznego.

Rolę czynnika fachowego podkreśla się w ust. 7. Oceny zasadności uwag do projektu dokonuje się przy współdzia-

łaniu geodety uprawnionego będącego pracownikiem starostwa powiatowego i wykonawcy prac geodezyjnych. Należyta staranność wykonawcy prac geodezyjnych związanych z opracowaniem projektu operatu ewidencyjnego powinna przejawiać się w tym, że winien on zasygnalizować i opisać wszelkie wątpliwości, które pojawiły się przy prawnej kwalifikacji ewidencjonowanych obiektów. Bez tej sygnalizacji trudno uzyskać prawidłowe rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odrzuceniu uwag.

Prawa osób, których interesu prawnego dotyczą dane zawarte w EGiB ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym przygotowanym stosownie do przepisów o modernizacji, są chronione w ten sposób, że mogą one w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa informacji o tym, że projekt operatu stał się operatem EGiB, zgłaszać zarzuty do ujawnionych w nim danych. O uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów starosta rozstrzyga w drodze decyzji, co otwiera stronie drogę do postępowania odwoławczego, ewentualnie również drogę postępowania sądowoadministracyjnego. Z natury umowy o pracę geodezyjną, której przedmiotem jest projekt, wynika obowiązek wykonawcy projektu do wprowadzenia w operacie opisowo-kartograficznym, zawierającym niewiążące jeszcze dane, zmian będących wynikiem ostatecznego rozstrzygnięcia o zasadności zgłoszonych zarzutów.

Ostateczne rozstrzygnięcie o zasadności zgłoszonych zarzutów kończy modernizację EGiB.

Odtąd wszelkie zmiany danych ujawnionych w operacie opisowo-kartograficznym, bez względu na to, czy będą wprowadzone z urzędu, czy na wniosek, winny być dokonywane według przepisów o aktualizacji EGiB, a więc – jak wyżej wywiedziono – na podstawie decyzji administracyjnej. Bez znaczenia w tym względzie jest okoliczność, czy przyczyna faktyczna takiej zmiany istniała przed wydaniem decyzji ostatecznej w sprawie zatwierdzenia operatu opisowo-kartograficznego (§ 56 pkt 2 w związku z § 42-43 rozporządzenia) lub decyzji rozstrzygającej o zasadności zgłoszonych w terminie zarzutów (art. 24a ust. 11 *Pgik*), czy pojawiła się później. W pierwszym przypadku należy zastosować wznowienie postępowania z powodu wyjścia na jaw istotnych dla sprawy nowych okoliczności faktycz-

nych lub nowych dowodów istniejących w dniu wydania decyzji, nieznanymi organowi, który wydał decyzję (art. 145 § 1 pkt 5 kpa), lub – co niewątpliwie wystąpi w praktyce rzadko – stwierdzić nieważność decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 *in fine* kpa). W drugim przypadku wydaje się nową decyzję w zwykłym trybie i jest on zupełnie obojętny dla wykonawcy prac geodezyjnych związanych z zakończoną modernizacją EGiB.

Natomiast w pierwszym przypadku, jeżeli nowa okoliczność faktyczna odnosi się do pomiarów i obliczeń, to niewątpliwie wykonawca prac geodezyjnych na podstawie przepisów o rękojmi za wady dzieła będzie zobowiązany do wprowadzenia – po ostatecznym zakończeniu stosownego postępowania – zmian w wykonanym przez siebie projekcie operatu opisowo-kartograficznego, a jeśli to wynika z umowy, również w operacie ewidencyjnym. Jeśli konieczność wprowadzenia zmian wynika z pojawienia się nowych dowodów lub wyjścia na jaw takich okoliczności faktycznych, które istotnie wpłyną na prawną kwalifikację ewidencjonowanego obiektu, jego części lub właściwości, to obowiązek wykonawcy projektu operatu wprowadzenia stosownych zmian rysuje się jako problematyczny. Nie bez znaczenia jest tu postawa stron postępowania, które mogły zataić pewne okoliczności faktyczne, i postawa zamawiającego, który nie przedstawił wszystkich dostępnych mu informacji wykonawcy. Z przyczyn, o których mowa wyżej, trudno byłoby wywieść ewentualny obowiązek wykonawcy z przepisów o rękojmi za wady dzieła, a jedynej podstawy prawnej należałoby poszukać w przepisach o zachowaniu należytej staranności. To zaś umożliwiłaby wykonawcy przeprowadzenie dowodu, że przyczyny, dla których konieczne są zmiany w operacie ewidencyjnym, są następstwem okoliczności, za które wykonawca odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 *in fine* kc).

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