

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

ROK, DWA, A NAWET TRZY

Po omówieniu charakteru prawnego umowy o prace geodezyjne (GEODETA 2/2010) oraz umów o prace geodezyjne zamawiane w związku z modernizacją ewidencji gruntów i budynków (GEODETA 3/2010) czas przejść do sedna, czyli do problemu stosowania przepisów o rękojmi do umów o prace geodezyjne.

BŁAŻEJ WIERZBOWSKI

Jak wskazano w poprzednich częściach artykułu, umowy o prace geodezyjne są z reguły umowami o dzieło. Mogą mieć również charakter mieszany, jeśli rezultat prac przyjmującego zamówienie nie jest pewny. Tak jest zawsze wtedy, gdy organ władzy publicznej może odmówić przyjęcia, zatwierdzenia lub uchwalenia propozycji przyjmującej postać pracy geodezyjnej. Przykładem może być tu projekt operatu opisowo-kartograficznego dla celów ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Projekt taki jest dziełem, choć o charakterze niematerialnym. Nie jest jednak pewne, czy stanie się bez modyfikacji operatem opisowo-kartograficznym. Do rękojmi za wady dzieła stosuje się, co do zasady, odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Wykonawca pracy geodezyjnej w części, w której stosuje się do niej przepisy o rękojmi za wady, jest odpowiedzialny względem zamawiającego, jeśli praca ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony lub wynikający z okoliczności lub przeznaczenia pracy, jeśli praca nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił zamawiającego, lub jeśli praca została zamawiającemu wydana w stanie niepełnym (art. 566 § 1

kodeksu cywilnego). Powstaje więc pytanie, jakie właściwości powinien mieć projekt operatu opisowo-kartograficznego dla celów EGiB, który można uznać za rezultat umowy o dzieło?

Przede wszystkim powinien umożliwić wszczęcie procedury modernizacji EGiB, której celem jest zatwierdzenie operatu opisowo-kartograficznego, pozwalającego określić prawidłowo sytuację prawną właścicieli, użytkowników wieczystych i władających gruntami, budynkami i lokalami. Oznacza to, że projekt ten winien odzwierciedlać w sposób zgodny z rzeczywistością, materiałem udostępnionym z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego i standardami geodezyjnymi wyniki „typowych” prac geodezyjnych (pomiaru i obliczenia), obejmować cały obszar, w stosunku do którego zarządzono przeprowadzenie modernizacji EGiB, ujmować wszystkie znajdujące się na tym obszarze ewidencjonowane obiekty, zawierać propozycję prawnej kwalifikacji tych obiektów, ich części lub właściwości.

Odstępstwo od tych wymagań powoduje, że projekt jest wadliwy. Publiczno-prawne znaczenie modernizacji skłania do wniosku, że zdecydowaną większością wad należy uznać za istotne, gdyż grożą one władczym, lecz wadliwym określeniem sytuacji prawnej użytkowników po-

wstającego operatu ewidencyjnego. Jeśli wady takie wystąpią, powstaje odpowiedzialność wykonawcy z tytułu rękojmi. Podstawowym uprawnieniem zamawiającego jest żądanie usunięcia wad. Dla skutecznego skorzystania z tego uprawnienia zamawiający winien wyznaczyć przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin i zagrozić, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy (art. 637 § 1 kc). Odnosząc to uprawnienie do umowy o przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego dla celów EGiB, należy stwierdzić, że bez żadnych dodatkowych warunków zamawiający może z tego uprawnienia skorzystać przed wyłożeniem projektu, o którym mowa w art. 24a ust. 4 *Pgik*. Po wyłożeniu projektu uprawnienia cywilnoprawne stron winny być wykonywane z pełnym respektem dla przepisów prawa publicznego.

Wówczas, gdy chodzi o błędne pomiary i obliczenia, usuwanie tych wad winno odbywać się w taki sposób, aby zainteresowani treścią operatu opisowo-kartograficznego mogli się o tym dowiedzieć i bronić swych praw. Oznacza to większą swobodę stron na etapie poprzedzającym ogłoszenie w dzienniku urzędowym województwa informacji o tym, że projekt operatu opisowo-kartograficznego

Leica Viva

Urzeczywistnij swoje geodezyjne wizje



... zainspirujemy Cię



Leica Viva – nie znajdziesz bardziej wszechstronnego systemu

Wizje powstają dzięki Twojemu doświadczeniu, wiedzy i kreatywności. Urzeczywistnianie wizji sprawia, że praca współczesnego geodety jest taka ekscytująca. Unikalne pomysły i rozwiązania są owocem inspiracji i wiary we własne możliwości. Staramy się, abyś realizował swoje cele i zadania w najbardziej

profesjonalny i efektywny sposób. Leica Viva to wszechstronny system, który pozwoli Ci wykonać każdy rodzaj pomiaru. Wizja każdego rodzaju z łatwością stanie się rzeczywistością.

Witaj w systemie Leica Viva - zainspirujemy Cię

Leica Geosystems Sp. z o.o.
ul. Jutrzenki 118, 02-230 Warszawa
Tel.: +48 22 260 50 00
Fax: +48 22 260 50 10
www.leica-geosystems.pl

- when it has to be right

Leica
Geosystems

WNIOSKI

Zgodnie z art. 558 § 1 kc strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękopisów rozszerzyć. Wydłużenie terminów wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękopisów jest typowym przypadkiem rozszerzenia odpowiedzialności. Nie można więc jednoznacznie stwierdzić, że przyjęcie przez przyjmującego zamówienie odpowiedzialności za wady fizyczne wykonywanego przezeń dzieła w dłuższym niż roczny okresie jest sprzeczne z prawem. Można wprawdzie, powołując się na art. 646 i art. 119 kc, twierdzić, że skoro:

- roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem dwóch lat od dnia oddania dzieła,
- terminy przedawnienia nie mogą być przedłużane przez czynność prawną,
- odpowiedzialność z tytułu rękopisów jest istotnym elementem umowy sprzedaży i umowy o dzieło,

to nie jest prawnie dopuszczalne wydłużenie terminu odpowiedzialności ponad dwuletni okres, licząc od dnia oddania dzieła. Przywołana analogia między budynkami a niektórymi pracami geodezyjnymi osłabia jednak moc perswazyjną owego argumentu obronnego. Trzeba też zwrócić uwagę, że do rękopisów za wady fizyczne dzieła przepisy o rękopisach za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (a więc również przepisy o terminach wygaśnięcia uprawnień) stosuje się odpowiednio. Zastrzeżenie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękopisów wynika stąd, że najczęściej nie jest on wytwórcą sprzedawanej rzeczy, lecz powinien ją przed sprzedażą zbadać.

Przepisy wymagają odpowiednich aktów staranności również od kupującego. Stąd też dla zachowania równowagi stron i pewności obrotu ustawodawca przewidział krótkie terminy wygaśnięcia roszczeń. Przy umowie o prace geodezyjne przyjmujący zamówienie sam jest wykonawcą. Zasadne jest założenie, że zna wszystkie właściwości wytwarzanego przez siebie dzieła, również jego wady. W tym zakresie występuje element faktycznej przewagi przyjmującego zamówienie nad zamawiającym. Przyjmujący już wie lub powinien wiedzieć, jakie wady ma wykonane przezeń dzieło. Zamawiający musi natomiast wdrożyć procedurę kontrolną, aby dowiedzieć się, czy dzieło nie ma wad. Bardzo ostrożnie należy więc przed sądami postąpić się argumentem o wygaśnięciu uprawnień zamawiającego z tytułu rękopisów po upływie roku od wydania dzieła.

stał się operatem EGİB. Po tym momencie „odpowiednim terminem” usunięcia wad jest termin przypadający po ostatecznym zakończeniu postępowania, o którym mowa w art. 24a ust. 11 *Pgik*. Wada będąca wynikiem błędnych pomiarów i obliczeń nie przestaje być wadą dzieła po tym, gdy nikt nie zgłosił zarzutów. Jeśli więc dochodzi do aktualizacji w wyniku spóźnionych zarzutów lub nawet aktualizacji dokonanej z urzędu i w wyniku owej aktualizacji zostaje wykryta wada wynikająca z błędnych pomiarów lub obliczeń, to zamawiający jest uprawniony do żądania usunięcia tej wady, lecz dopiero wtedy, gdy decyzja „aktualizacyjna” stanie się ostateczna. Trudno natomiast wyobrazić sobie sytuację, w której przyjmujący zamówienie mógłby odmówić naprawy, powołując się na jej nadmierne koszty (art. 637 § 1 zdanie drugie kc).

Sygnalizowane przez przedsiębiorców geodezyjnych problemy techniczne dotyczące zmiany przez zamawiającego oprogramowania przy usuwaniu wad, należy ocenić w kategoriach zmiany umowy. Jednostronna zmiana takiej umowy jest niedopuszczalna. Przedsiębiorca geodezyjny jest zobowiązany do usuwania wad z wykorzystaniem takiego oprogramowania, które zostało uzgodnione.

Raz jeszcze trzeba podkreślić, że zmiana – w trakcie i w wyniku przewidzianej dla modernizacji EGİB procedury – propozycji prawnej kwalifikacji ewidencjonowanych obiektów, ich części lub właściwości nie uprawnia do oceny, że dzieło (projekt operatu opisowo-kartograficznego) było wadliwe. Uwzględnienie wyników tej procedury i wprowadzanie stosownych zmian w projekcie operatu opisowo-kartograficznego (ewentualnie w operacie opisowo-kartograficznym, którego dane nie są jeszcze wiążące) jest naturalnym obowiązkiem przyjmującego zamówienie, wynikającym z istoty i celu kontraktu i obowiązku współdziałania dla osiągnięcia tego celu. Nie ma zaś żadnego uzasadnienia, aby obowiązek tego rodzaju zmian nakładać na przyjmującego zamówienie, jeśli konieczność tych zmian wyniknie z aktualizacji modernizowanej EGİB.

Do umów o przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego winno stosować się odpowiednio art. 634 kc. Jeśli materiał dostarczony przez zamawiającego nie nadaje się do prawidłowego wykonania dzieła albo jeśli zajądą inne okoliczności, które mogą prze-

szkodzić w prawidłowym wykonaniu, przyjmujący zamówienie powinien niezwłocznie zawiadomić o tym zamawiającego. Odpowiednie stosowanie oznacza, że przez materiał należy rozumieć informacje, które są dostarczane przez zamawiającego za pośrednictwem powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej lub z innych źródeł (np. rok zakończenia budowy – § 63 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia w sprawie EGİB). Jeśli informacje te są niepełne, nieprawdziwe lub dostarczane ze znacznym opóźnieniem, niezwłoczne zawiadomienie o tym zamawiającego i brak reakcji z jego strony powodują, że przyjmujący zamówienie nie odpowiada z tytułu rękopisów za ewentualne wady fizyczne projektu.

Uprawnienia z tytułu rękopisów za wady fizyczne dzieła wygasają po upływie roku, licząc od dnia, kiedy dzieło zostało zamawiającemu wydane (art. 568 § 1 w związku z art. 638 kc). Wyjątkowa sytuacja dotyczy wad podstępnie zatajonych. Nadto zarzut z tytułu rękopisów może być podniesiony po upływie roku, jeśli przed upływem rocznego terminu zamawiający zawiadomił o wadzie przyjmującego zamówienie (art. 568 § 2 i 3 w związku art. 638 kc).

Dłuższy termin wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękopisów za wady fizyczne dotyczy wad budynku. Jest to termin trzyletni (art. 568 § 1 kc). Należy o tym wspomnieć, gdyż możliwa jest argumentacja, oparta na zasadzie *ubi eadem legis ratio ibi eadem legis dispositio*, wsparta argumentem historycznym, odwołującym się do wspomnianych w I części artykułu (GEODETA 2/2010) ogólnych warunków umów o roboty geodezyjne i do „odpowiedniego stosowania” w umowach o dzieło przepisów o rękopisach za wady fizyczne rzeczy sprzedanej oraz do tego, że procedura wykrycia ewentualnego błędu w pomiarach i obliczeniach geodezyjnych jest równie skomplikowana i czasochłonna jak procedura wykrycia wad budynku. Jest to argument, który ma w prawie cywilnym sporą moc perswazyjną i nie należałoby go lekceważyć.

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 rękopisów przygotowanej na zlecenie Polskiej Geodezji Komercyjnej