Sygn. akt KIO/W 153/26

POSTANOWIENIE
z dnia 16 września 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodniczący: Przemysław Dzierzędzki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 września 2026 r. w Warszawie wniosku z dnia 14 września 2026 r. o uchylenie zakazu zawarcia umowy do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze, wniesionego przez **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska" sp. z o.o. w Pruszkowie** w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na: *budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i nr 3 na dz. nr ew. 71/6, 71/9, 71/11, 72/3 obr. 0009 w Pruszkowie*

postanawia:

odmówić uchylenia zakazu zawarcia umowy
do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze.

Uzasadnienie

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska" sp. z o.o. w Pruszkowie, zwane dalej: *„zamawiającym"* prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, zwanej dalej: *„ustawą Pzp lub Pzp",* na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i nr 3 na dz. nr ew. 71/6, 71/9, 71/11, 72/3 obr. 0009 w Pruszkowie.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych 1 czerwca 2026 r., nr 2026/BZP 00270289.

14 września 2026 r. zamawiający złożył do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej wniosek o uchylenie zakazu zawarcia umowy przed ogłoszeniem przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze. Wniosek ten został złożony w związku z wniesieniem 31 sierpnia 2026 r. odwołania przez wykonawcę MPJ Sp. z o.o. w Warszawie.

We wniosku zamawiający podniósł, że zwłoka w zawarciu umowy mogłaby spowodować negatywne skutki dla interesu publicznego, przewyższające korzyści związane z koniecznością ochrony wszystkich interesów, w odniesieniu do których zachodzi prawdopodobieństwo doznania uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, co wypełnia przesłankę zawartą w art. 578 ust. 2 pkt 1 ustawy Pzp, uchylenia zakazu zawarcia umowy przez Krajową Izbę Odwoławczą.

Zdaniem zamawiającego negatywnymi skutkami dla interesu publicznego, które powstaną ze względu na niezawarcie umowy, są:

1. odwleczenie w czasie rozpoczęcia inwestycji,
2. wydłużenie czasu dostarczenia pierwszych mieszkań osobom których sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób;
3. wzrost kosztów inwestycji związany w wydłużeniem jej w realizacji w czasie, w tym kosztów jej finansowania.

Zamawiający wskazywał, że przedmiotowa inwestycja jest kontynuacją rozpoczętego już przedsięwzięcia w postaci wybudowania 81 lokali mieszkalnych mających służyć lokalnej społeczności a której przedstawicieli nie stać na zakup, tudzież wynajem lokum zabezpieczającego potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku, a tym samym jedynym sposobem zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych jest skorzystanie z możliwości jakie przygotowane zostały dla niech w ramach przedmiotowej inwestycji realizowanej w modelu budownictwa społecznego. Etap pierwszy inwestycji składający się z 27 lokali mieszkalnych a który jest na finalnym etapie realizacji nie może zostać ukończony, z uwagi na konieczność wykonania przyłączy do drugiego etapu przez wybranego w niniejszym zamówieniu Wykonawcę, a co koliduje z wykonaniem prac w zakresie zagospodarowania terenu i wykonania ciągów pieszo-jezdnych pierwszego etapu.

We wniosku zamawiający przedstawił także argumentację, dlaczego jego zdaniem odwołanie nie jest merytorycznie niezasadne, a następnie wskazał, że w jego ocenie odwołanie jest wnoszone wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy.

Krajowa Izba Odwoławcza, mając na uwadze argumentację podniesioną we wniosku o uchylenie zakazu zawarcia umowy, oraz przepisy art. 578 ust. 2-4 ustawy - Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. uznała, iż wniosek ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do przepisu art. 578 ust. 2 ustawy Pzp, *Krajowa Izba Odwoławcza może uchylić zakaz zawarcia umowy, jeżeli:*

1) niezawarcie umowy mogłoby spowodować negatywne skutki dla interesu publicznego, przewyższające korzyści związane z koniecznością ochrony wszystkich interesów, w odniesieniu do których zachodzi prawdopodobieństwo doznania uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia;

2) zamawiający uprawdopodobnił, że odwołanie wnoszone jest wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy.

Możliwość uchylenia zakazu zawarcia umowy przez wydaniem przez Izbę orzeczenia kończącego postępowanie odwoławcze jest wyjątkiem od zasady wynikającej z art. 577 ustawy Pzp. Jako wyjątek od ww. zasady nie może być interpretowany rozszerzająco. Jak wynika z przywoływanego przepisu, dla zaistnienia przesłanki przywołanej wyżej w art. 578 ust. 2 pkt 1 Pzp, konieczne jest stwierdzenie, że brak uchylenia zakazu zawarcia umowy wywoła negatywne konsekwencje dla interesu publicznego, w stopniu przewyższającym inne interesy, w tym prawo wykonawcy do ochrony jego interesu własnego w uzyskaniu zamówienia. Z kolei dla zaistnienia przesłanki przywołanej wyżej w art. 578 ust. 2 pkt 2 Pzp, konieczne jest uprawdopodobnienie, że odwołanie wnoszone jest wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy.

Izba stwierdziła, że w pierwszej kolejności zamawiający odniósł się do przesłanki z art. 578 ust. 2 pkt 1 Pzp. Izba stwierdziła, że zamawiający nie zdołał uprawdopodobnić, że niezawarcie tej konkretnej umowy z wybranym wykonawcą może wywołać negatywne skutki dla interesu publicznego w stopniu, który przewyższał inne interesy, w tym prawo wykonawcy do ochrony jego interesu prywatnego.

Zamawiający we wniosku wskazał po pierwsze, że *przedmiotowa inwestycja jest kontynuacją rozpoczętego już przedsięwzięcia w postaci wybudowania 81 lokali mieszkalnych mających służyć lokalnej społeczności a której przedstawicieli nie stać na zakup, tudzież wynajem lokum zabezpieczającego potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku, a tym samym jedynym sposobem zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych jest skorzystanie z możliwości jakie przygotowane zostały dla niech w ramach przedmiotowej inwestycji realizowanej w modelu budownictwa społecznego.* Zamawiający we wniosku uprawdopodobnił tym samym jedynie, że prowadzi zamówienie w interesie publicznym. Podkreślenia wymagało jednak, że samo istnienie interesu publicznego nie jest wystarczające dla uchylenia zakazu zawarcia umowy. Gdyby tak było, nieracjonalne byłoby wprowadzenie zakazu zawarcia umowy przez ustawodawcę, bo taki zakaz podlegałby każdorazowo uchyleniu w sytuacji powołania się na interes publiczny.

Następnie zamawiający jednym zdaniem wskazał jedynie, że *Etap pierwszy inwestycji składający się z 27 lokali mieszkalnych a który jest na finalnym etapie realizacji nie*

może zostać ukończony, z uwagi na konieczność wykonania przyłączy do drugiego etapu przez wybranego w niniejszym zamówieniu Wykonawcę, a co koliduje z wykonaniem prac w zakresie zagospodarowania terenu i wykonania ciągów pieszo-jezdnych pierwszego etapu. Zamawiający wskazał też ogólnikowo na odwleczenie w czasie rozpoczęcia inwestycji, wydłużenie czasu dostarczenia pierwszych mieszkań, wzrost kosztów inwestycji.

Izba wzięła pod uwagę, że argumentacja zamawiającego okazała się szczątkowa, ogólna, lakoniczna i nie została wsparta żadnymi dowodami. Wobec powyższego Izba stwierdziła, że zamawiający nie zdołał uprawdopodobnić, że niezwłoczne podpisanie umowy z wybranym wykonawca jest pilne, konieczne, niezbędne, gdyż niezawarcie tej konkretnej umowy z wybranym wykonawcą uderzy w interes publiczny.

Kierując się ww. rozważaniami Izba uznała, że zamawiający we wniosku nie zdołał uprawdopodobnić, że istnieją negatywne dla interesu publicznego skutki zawarcia umowy po wydaniu orzeczenia w sprawie odwołania. Zamawiający nie uprawdopodobnił także, iż przewyższają one znacząco korzyści związane z koniecznością ochrony wszystkich interesów, w odniesieniu do których zachodzi prawdopodobieństwo doznania uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez zamawiającego w toku postępowania o udzielenie zamówienia, w tym m.in. indywidualnego interesu wykonawcy, którzy wniósł odwołanie.

Wbrew stanowisku zamawiającego opisany przez niego stan faktyczny nie wyczerpywał także przesłanek z art. 578 ust. 2 pkt 2 Pzp. Podkreślenia wymaga, że rozpoznając wniosek Izba nie bada merytorycznie zarzutów przedstawionych w odwołaniu. Okoliczność, że zdaniem zamawiającego brak jest podstaw merytorycznych do uwzględnienia odwołania nie oznacza jeszcze, że odwołanie jest wnoszone wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy. Zamawiający nie dostrzegł, że przesłanka z art. 578 ust. 2 pkt 2 Pzp dotyczy oczywistych i rażących nadużyć przy wnoszeniu odwołań. Izba stwierdziła zaś, że w wyniku ewentualnego, pozytywnego dla odwołującego rozstrzygnięcia odwołania wykonawca ten będzie miał możliwość uzyskania zamówienia. Działania odwołującego świadczyły o tym, że wykonawca podejmuje dopuszczalne prawnie starania celem uzyskania zamówienia, a nie skupia się jedynie na uniemożliwieniu zawarcia umowy.

Z uwagi na powyższe, Izba postanowiła jak w sentencji na podstawie art. 578 ust. 3 i ust. 4 ustawy Pzp, uznając, że przesłanki do uchylenia zakazu zawarcia umowy nie zostały spełnione, a to skutkowało odmową uchylenia zakazu zawarcia umowy.

Stosownie do art. 578 ust. 4 zd. 2 ustawy Pzp na niniejsze postanowienie nie przysługuje skarga.

Przewodniczący: ……