

# inwestycje

## sektora publicznego



Nr 10 (11) | Październik 2011 | Cena 29,00 zł (w tym 5% VAT)

www.inwestycjesp.pl



23 **Nowe zasady wyceny nieruchomości** 40

Zmieniły się zasady określania wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod budowę dróg publicznych

**Odpowiedzialność za wady budynku**

Odbiór budynku nie oznacza zwolnienia wykonawcy z odpowiedzialności za wady wykonanych przez niego robót

32 **Zmiana ogrzewania gminnych budynków** 58

W Wejherowie przyjęto pilotażowy program finansowania modernizacji systemów grzewczych w budynkach komunalnych

**Ciepły basen na Mazowszu**

„Termy Mszczonów” to nowoczesny kompleks basenowo-rekreacyjny wykorzystujący wodę geotermalną do celów rekreacyjnych

12 **Inspektor nadzoru inwestorskiego – zadania i zakres odpowiedzialności**

Inspektor nadzoru inwestorskiego jest jednym z kilku podmiotów biorących udział w procesie budowlanym. Traktuje się go jako reprezentanta inwestora na budowie – jego zadaniem jest sprawowanie kontroli nad prawidłowością przebiegu budowy

# Odpowiedzialność wykonawcy za wady budynku

Wykonawca odpowiada za wady budynku na etapie realizacji inwestycji i po jej zakończeniu oraz po odebraniu budynku przez inwestora. Odbiór budynku, nawet bez stwierdzenia wad w protokole odbioru, nie oznacza bowiem zwolnienia wykonawcy z odpowiedzialności za wady wykonanych przez niego robót.

## Anna Wieczorek

radca prawny w kancelarii Grynhoff,  
Woźny i Wspólnicy sp. k.

Umowa o roboty budowlane jest umową nazwaną, kształtowaną przepisami kodeksu cywilnego (art. 647 i n. kc), niemniej regulacja kodeksowa odnosząca się do umowy o roboty budowlane jest z punktu widzenia praktyki dosyć uboga i niewystarczająca. Zgodnie z art. 647 kc przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania czynności wymaganych przez właściwe przepisy, związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. W art. 656 kc ustawodawca zdecydował się na szerokie odesłanie do przepisów umowy o dzieło, również

w zakresie rękojmi za wady wykonanego obiektu.

Odpowiedzialność wykonawcy wynikać może zarówno z rękojmi, jak i z gwarancji oraz z tytułu odpowiedzialności kontraktowej oraz deliktowej. Wybór reżimu prawnego, z którego wykonawca może zostać pociągnięty do odpowiedzialności za wady budynku, należy do inwestora.

### ■ Odpowiedzialność kontraktowa

W ramach odpowiedzialności kontraktowej (czyli odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy) można wyodrębnić odpowiedzialność wykonawcy w trakcie realizacji umowy o roboty budowlane oraz po jej zakończeniu. Z art. 636 kc, do którego odsyła art. 656 kc, wynika, że jeżeli wykonawca wykonuje obiekt (budynek) w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, inwestor może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może

od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie obiektu innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo wykonawcy. Zamawiający ma bowiem prawo do reagowania na dostrzeżone nieprawidłowe wykonywanie obiektu przez wykonawcę. Może w ten sposób zapobiec dalszym negatywnym skutkom jego działalności, a w szczególności wadom już ukończonego obiektu. Trzeba koniecznie podkreślić, że ten przepis mówi o dwóch odmiennych okolicznościach: wadach obiektu oraz wykonywaniu obiektu w sposób sprzeczny z umową. Tym samym realizowany budynek nie musi mieć wad, aby inwestor mógł wezwać wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2008 r. (V CSK 182/08) stwierdził m.in., że „sprzeczność z umową, o której mowa w art. 636 k.c. dotyczy odstąpienia od określonego w umowie sposobu wykonywania dzieła, w tym również wykonywania go, wbrew umownemu obowiązкови, przez osoby trzecie. Rozróżnienie

co do sposobu wykonywania dzieła jako wadliwego i sprzecznego z umową oznacza, że nie chodzi tylko o taką sprzeczność z umową, która powoduje wadliwość dzieła, lecz także o taką sprzeczność, która nie zagraża umówionemu rezultatowi". Istotne jest też, że art. 636 kc nie ma zastosowania po odebraniu dzieła (a więc również po odebraniu budynku)<sup>1</sup>.

### ■ Uprawnienia inwestora

Uprawnienia inwestora w świetle art. 636 kc w trakcie wykonywania umowy to przede wszystkim próba wpływu na zmianę sposobu wykonywania obiektu we wskazanym przez siebie terminie. Po jego bezskutecznym upływie inwestor może albo odstąpić od umowy, albo powierzyć dalsze wykonywanie obiektu osobie trzeciej. Jednak w takim przypadku wykonawca budynku poniesie nie tylko koszty z tym związane, ale i odpowiedzialność za możliwe negatywne skutki. Odpowiada on za tę osobę jak za własne działanie lub zaniechanie<sup>2</sup>, choć jej nie wybrał. Wykonawcę obciąża również niebezpieczeństwo przypadkowej utraty albo uszkodzenia materiału lub budynku, którego budowa została już rozpoczęta<sup>3</sup>.

Po odbiorze budynku wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu umowy o roboty budowlane na tzw. zasadach ogólnych.

Wykonawca może zwolnić się z odpowiedzialności, jeżeli wykaże, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Trzeba zaznaczyć, że wykonawca odpowiada

Zamawiający ma prawo do reagowania na dostrzeżone nieprawidłowe wykonywanie obiektu przez wykonawcę. Może w ten sposób zapobiec dalszym negatywnym skutkom jego działalności, a w szczególności wadom już ukończonego obiektu

przy tym za działania i zaniechania osób, za pomocą których wykonuje zobowiązanie, a także osób, którym powierza wykonanie zobowiązania (art. 474 kc).

Roszczenia z umowy o roboty budowlane przedawniają się po 10 latach od daty wymagalności roszczenia, z zastrzeżeniem, że dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej okres przedawnienia wynosi 3 lata (art. 118 kc).

Wykonawca najczęściej pociągany jest do odpowiedzialności kontraktowej, gdy upłyną już terminy rękojmi i gwarancji, ponieważ wykazanie istnienia przesłanek odpowiedzialności kontraktowej jest trudniejsze niż wykazanie istnienia odpowiedzialności z tytułu rękojmi lub gwarancji.

### ■ Rękojmia

Do odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi, poprzez odesłanie z art. 656 i 638 kc, stosuje się odpowiednio przepisy kc o rękojmi przy sprzedaży, z modyfikacjami wynikającymi z art. 637 kc.

Jeżeli budynek ma wady, inwestor może żądać ich usunięcia, wyznaczając

wykonawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, jeśli wymaga ona nadmiernych kosztów. Kryterium oceny, czy koszty są nadmierne, powinna stanowić wartość wynagrodzenia wykonawcy<sup>4</sup>.

Gdy wady nie dadzą się usunąć albo gdy z okoliczności wynika, że wykonawca nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie lub gdy wykonawca nie usunął wad w terminie wskazanym przez inwestora, inwestor może:

- odstąpić od umowy, jeśli wady są istotne;
- żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku, jeśli wady są nieistotne.

Podstawowym problemem staje się zatem rozstrzygnięcie, czy wady są usuwalne, czy nie, i czy mają charakter istotny, czy nieistotny. Usuwalny charakter wad determinuje kolejność korzystania przez inwestora ze swoich uprawnień – na pierwszym miejscu może on żądać ich naprawy. Dopiero gdy wady nie dadzą się usunąć, inwestor może odstąpić od umowy. Należy zasygnalizować, że w przypadku gdy istotne wady są nieusuwalne lub gdy nie dadzą się usunąć w odpowiednim czasie, skuteczność odstąpienia od umowy nie jest uzależniona od wcześniejszego wyznaczenia terminu do usunięcia wad<sup>5</sup>.

### ■ Wady istotne i nieistotne

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w danym przypadku jest to, »

### Inwestor, dochodząc odpowiedzialności wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania umowy, powinien udowodnić:

- nienależyte wykonanie umowy przez wykonawcę,
- że wskutek nienależytego wykonania umowy poniósł szkodę,
- że pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy a poniesioną przez niego szkodą istnieje tzw. adekwatny związek przyczynowy.



» czy wady są istotne, czy nieistotne. W wyroku z 8 stycznia 1999 r. (I CKN 957/97) Sąd Najwyższy wskazał, że wadami istotnymi dzieła mogą być zarówno usterki niedające się usunąć (wady nieusuwalne), jak i usterki dające się usunąć (wady usuwalne). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd podkreślił, że wadami istotnymi są te, które czynią dzieło niezdatnym do zwykłego użytku albo które sprzeciwiają się wyrażeniu umowie. Wszystkie inne uważa się za wady nieistotne<sup>6</sup>. Przy ocenianiu konkretnej wady pomocny może okazać się również wyrok Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r. (III CZP 48/88), w którym stwierdzono m.in., że przy ocenie wady fizycznej rzeczy kryterium funkcjonalne, obejmujące jej użyteczność i przeznaczenie zgodne z celem umowy, powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym (tj. formalną zgodnością z normami technicznymi).

Podkreślenia wymaga fakt, że nawet wówczas, gdy inwestor dochodzi względem wykonawcy roszczeń z tytułu rękojmi, wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec inwestora na podstawie odpowiednio stosowanego art. 566 kc.

Termin rękojmi za wady budynku wynosi 3 lata, przy czym bieg tego terminu rozpoczyna się z dniem wydania budynku inwestorowi. Dla realizacji uprawnień z tytułu rękojmi konieczne jest zachowanie tzw. aktów staranności przez inwestora, tj. przede wszystkim

zawiadomienie o istnieniu wady w terminach wskazanych w art. 563 kc.

Warto również dodać, że powszechnie przyjmuje się, iż ustawowa regulacja uprawnień z tytułu rękojmi stanowi zamknięty katalog uprawnień inwestora z tego tytułu<sup>7</sup>, o ile oczywiście strony nie dokonają umownej modyfikacji w tym zakresie.

### ■ Gwarancja

W praktyce zawierania umów o roboty budowlane wykonawcy bardzo często udzielają gwarancji jakości wykonanych robót. Gwarancja jest dodatkowym źródłem odpowiedzialności wykonawcy za wady. Ma charakter dobrowolny w tym znaczeniu, że jej udzielenie przez wykonawcę nie jest obowiązkowe. W orzecznictwie i literaturze przesądza ponadto, że ma charakter odrębny od umowy o roboty budowlane. Treść umowy gwarancji określa z reguły dokument gwarancyjny, nie ma jednak przeszkód, aby stosowna klauzula gwarancyjna znalazła się w treści samej umowy głównej o roboty budowlane<sup>8</sup>.

### ■ Odpowiedzialność deliktowa

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady budynku również na zasadzie odpowiedzialności deliktowej, czyli z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 i n. kc). Odpowiedzialność wykonawcy w tym przypadku dotyczy zawinionych działań lub zaniechań, przy czym warto zauważyć, że z tego tytułu wykonawca

może ponosić odpowiedzialność nie tylko względem inwestora, ale również względem osób trzecich. W takim przypadku jednak dochodzący roszczeń względem wykonawcy muszą wykazać zarówno zawinione działanie wykonawcy, poniesioną przez siebie szkodę, jak i związek przyczynowy między zawinionym działaniem (bądź zaniechaniem) wykonawcy a swoją szkodą. Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej określa art. 442<sup>1</sup> kc.

Podsumowując, należy stwierdzić, że wykonawca, zawierając umowę o roboty budowlane, odpowiada za jakość wykonanych przez siebie prac. Inwestor dochodzący roszczeń przeciwko wykonawcy może dokonać wyboru swoich uprawnień spośród wyżej wskazanych reżimów odpowiedzialności. W razie sporu z inwestorem co do istnienia wady oraz zakresu odpowiedzialności decydujące znaczenie będą miały zapisy umowy, cel umowy oraz przeznaczenie budynku. ■

### Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93 ze zm.)

### Przypisy

- <sup>1</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 3 listopada 2000 r., IV CKN 152/00.
- <sup>2</sup> Tak: J. Szczerski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, t. 2, s. 1398.
- <sup>3</sup> Tak: K. Kolakowski, [w:] G. Bieniek i in., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 226.
- <sup>4</sup> Tamże, s. 227.
- <sup>5</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1417/00.
- <sup>6</sup> Tak samo Sąd Najwyższy w wyroku z 6 października 2006 r., V CSK 198/2006.
- <sup>7</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2008 r., IV CNP 147/07.
- <sup>8</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2008 r., I CSK 258/2008; Uchwała Sądu Najwyższego z 10 lipca 2008 r., III CZP 62/2008.

### Odpowiedzialność wykonawcy za wady fizyczne budynku z tytułu rękojmi dotyczy sytuacji, w których:

- wzniesiony budynek ma wadę zmniejszającą jego wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia budynku,
- budynek nie ma właściwości, o których istnieniu wykonawca zapewnił inwestora,
- budynek został oddany inwestorowi w stanie niezpełnym.