



adwokat Bogumił Sieczkowski*

Rękojmia w umowie o roboty budowlane

Umowa o roboty budowlane to podstawowa forma prawnej regulacji przedsięwzięć budowlanych. Jest umową odpłatną (za niewadliwe i terminowo wykonane roboty należy się umówione wynagrodzenie), a wynikające z niej zobowiązanie ma charakter rezultatu, jakim jest oddanie obiektu budowlanego do użytkowania. Prawo cywilne ustawowo reguluje odpowiedzialność wykonawcy za wadliwe roboty, wprowadzając instytucję rękojmi. Jeżeli wykonawca nie wywiązał się ze swego zobowiązania, czyli wykonał **roboty obciążone wadami** (np. budynek przepuszczający wilgoć wskutek nieprawidłowo wykonanych warstw izolacyjnych), wówczas inwestor dysponuje **środkami ochrony wynikającymi z ustawowej rękojmi** (o ile strony nie wyłączyły rękojmi w umowie).

Przed czym prawo chroni inwestora?

Regulacja w Kodeksie cywilnym nie reguluje wprost środków ochrony inwestora z umowy o roboty budowlane. Istotny jest jednak art. 656 § 1 Kodeksu cywilnego (k.c.). Wskazuje on, że dla umowy o roboty budowlane zastosowanie będą znajdowały **przepisy dotyczące umowy o dzieło**, także w zakresie rękojmi, czyli odpowiedzialności za wadliwe roboty budowlane lub nieprawidłowo wykonany remont.

Ochrona, jakiej udziela rękojmia inwestorowi, obejmuje zarówno **fizyczne, jak i prawne wady obiektu**. Tak więc oprócz wad czysto technicznych

źródłem odpowiedzialności mogą być wady prawne, jak np. wykorzystanie przez wykonawcę elementów, materiałów lub substancji, których właścicielem jest osoba trzecia (np. dostawca chemii budowlanej sprzedający towary z zastrzeżeniem prawa własności do momentu zapłaty całkowitej ceny). **Formalna zgodność robót z normami technicznymi nie zwalnia automatycznie z rękojmi**. Normy techniczne nie mają bowiem decydującego znaczenia w ocenie, czy wykonane roboty są wadliwe bądź nie. Z orzecznictwa wynika, że sama zgodność z normą techniczną nie przesądza automatycznie o niewadliwości obiektu w kontekście rękojmi (tak orzekł Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 20 maja 1997 r., II CKN 115/97 oraz z 27 listopada 2003 r., IIII CK 115/02). Przykładem może być strop wykonany z zachowaniem wszelkich właściwych norm technicznych, ale z użyciem materiałów innych niż wskazane w umowie pomiędzy stronami.

Kiedy wykonawca odpowie za wady...

Wykonawca odpowiada zarówno za wady istotne, jak i nieistotne (choć strony mogą w umowie ograniczyć odpowiedzialność tylko do wad istotnych, co przesądził Sąd Najwyższy w wyroku z 9 października 2003 r. I CK 137/02). Rozróżnienie to ma swoje źródło w k.c. i ma wpływ na uprawnienia, jakie płyną dla inwestora z tytułu rękojmi. Orzecznictwo wskazuje, że wadą istotną jest wada uniemożliwiająca czynienie właściwego użytku z przedmiotu robót, wyłączająca jego normalne wykorzystanie zgodnie z celem umowy albo od-

bierna mu cechy właściwe lub wyraźnie zastrzeżone w umowie, istotnie zmniejszając jego wartość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, I ACa 1900/05). Ochronę przyznaje się jednak przy obu rodzajach wad: istotnych bądź nieistotnych, np. dotyczących wyłącznie estetyki prac. **Rękojmia jest bowiem przykładem surowej odpowiedzialności cywilnoprawnej**. Odpowiedzialność ta jest niezależna od winy wykonawcy i jest to odpowiedzialność **na zasadzie ryzyka**. Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność za wady obiektu **niezależnie od tego, czy zawinił** przy ich powstaniu czy też nie, co więcej: **brak wiedzy wykonawcy o istnieniu wady również nie zwalnia go z odpowiedzialności**.

Kiedy wykonawca może uniknąć odpowiedzialności?

O odpowiedzialności z tytułu rękojmi mówi się, że jest obiektywna, lecz nie jest to jednak odpowiedzialność absolutna i niczym nieograniczona. Istnieją bowiem **okoliczności, które wyłączają odpowiedzialność wykonawcy**:

- **upływ czasu** – wykonawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne robót przez okres 3 lat, gdy chodzi o wady budynku (a więc obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach), gdy zaś chodzi o inną rzecz (np. obiekt małej architektury: altana, fontanna czy śmietnik, bądź wadę w samym wyrobie budowlanym), to wówczas obowiązuje roczny okres ochrony;

* Kancelaria Adwokacka OBLIGO Sieczkowski i Spółka Sp. k.

- w obu przypadkach **terminy rękojmi** należy liczyć od chwili odebrania przedmiotu robót przez inwestora.

Gdy chodzi o wady prawne, to termin rękojmi będzie jednolity: roczny od momentu dowiedzenia się przez inwestora o istnieniu wady, a gdy dowiedział się o tej wadzie na skutek wytoczenia powództwa przed sądem, termin liczy się od momentu uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie.

Kolejną okolicznością, która może zwolnić wykonawcę od odpowiedzialności z rękojmi, jest **brak zawiadomienia o wadzie ze strony inwestora**. Każdy inwestor powinien bowiem dokonać tzw. **aktu staranności**, który polega na obowiązku zawiadomienia wykonawcy o wadzie obiektu **niezwłocznie po jej wykryciu**. Do zawiadomienia wystarczy wysłanie listu poleconego. Oprócz samego zawiadomienia, warto do celów dowodowych udokumentować wykrycie wady, np. przez sporządzenie odpowiedniego protokołu, sfotografowanie wady, dokonanie wpisu w dzienniku budowy lub montażu, a w ostateczności przez sporządzenie opinii przez biegłego.

Jakie uprawnienia ma inwestor?

Uprawnienia inwestora zależą od rodzaju stwierdzonych wad. Jak już wcześniej wskazano, wady mogą mieć charakter istotny bądź nieistotny, także mogą być usuwalne bądź nieusuwalne. W praktyce rodzaj wady określa się z pomocą biegłego, który ocenia ją w sposób procentowy, odnosząc się do obniżenia wartości i użyteczności obiektu.

W związku z prawnym podziałem wad, odmiennie kształtują się uprawnienia inwestora:

- podstawowym żądaniem, z jakim może wystąpić, jest żądanie **usunięcia wad**, a więc dokonania **nieodpłatnej naprawy** obiektu, tj. ostatecznego pozbycia się stwierdzonych usterek. Inwestor może zażądać naprawy oczywiście tylko wtedy, gdy jest możliwe usunięcie nieprawidłowości lub usterek w taki sposób, by obiekt znalazł się w stanie nie gorszym, niż założony w projekcie i umowie stron;

- kolejnym uprawnieniem przysługującym z tytułu rękojmi jest uprawnienie do **żądania obniżenia wynagrodzenia**. Umowa o roboty budowlane jest umową wzajemną, co oznacza, że wynagrodzenie, jakie płaci inwestor wykonawcy, jest swego rodzaju ekwiwalentem prawidłowego wykonania obiektu. Skoro więc obiekt nie został wykonany prawidłowo, to i po stronie inwestora obowiązek zapłaty powinien zostać odpowiednio ograniczony. Sam rozmiar obniżenia wynagrodzenia może spowodować spór pomiędzy stronami, dlatego tak istotna jest rola biegłego, który powinien w sposób bezstronny ocenić istotność wady i odpowiednio obniżyć kwotę należnego wynagrodzenia. **Uprawnienie do zmniejszenia wynagrodzenia może być realizowane przy wszelkich wadach usuwalnych, zarówno istotnych, jak i nieistotnych. Jest to swego rodzaju poniesienie przez wykonawcę kosztów naprawy i doprowadzenia do właściwego stanu obiektu budowlanego;**

- inwestor może domagać się od wykonawcy **zapłaty odszkodowania** za szkodę, którą powstała wskutek wadliwości obiektu. Szkodą może być np. zastosowanie tańszych materiałów wykończeniowych, co ostatecznie doprowadza do obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, jaką otrzymuje inwestor od nabywcy np. lokalu użytkowego;

- ostatecznym i najbardziej dotkliwym dla wykonawcy środkiem ochrony inwestora jest **odstąpienie od umowy**. Samo oświadczenie inwestora o odstąpieniu, złożone wobec wykonawcy, doprowadzi do zerwania

umowy i zaistnienia takiej sytuacji, jak gdyby umowa nigdy nie była zawarta. Strony mają wówczas obowiązek rozliczyć się wzajemnie, aby powstał stan taki, jak przed zawarciem umowy. Środek ten może być bardzo dotkliwy i to w stosunku do obu stron, dlatego też jego zastosowanie jest mocno ograniczone. Wzajemne rozliczenie przy zaawansowanych pracach może też okazać się w praktyce niezwykle trudne. **Odstąpienia można dokonać w razie zaistnienia wady istotnej i nieusuwalnej**. Wada istotna to taka, która powoduje, że **budynek nie nadaje się do zwykłego użytku** albo która sprzeciwia się **wyraźnym postanowieniom umowy** (wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1999 r., I CKN 957/97), natomiast nieusuwalna jest wada, której **obiektywnie** nie da się usunąć (np. wadą nieusuwalną nie będzie taka wada, której nie może usunąć dany przedsiębiorca, ponieważ nie dysponuje odpowiednim sprzętem).

Podsumowanie

Rękojmia jest instytucją ustawową, która zapewnia inwestorowi pewien minimalny standard ochrony. Strony mogą jednak zmodyfikować go w drodze klauzul umownych. Umowne postanowienia są z natury lepiej przystosowane do realiów danej inwestycji i dopiero odpowiednio sformułowana umowa o roboty budowlane stanowi optymalne narzędzie ochrony i wyważenia interesów inwestora oraz wykonawcy. Należy więc zawczasu wykluczyć ewentualne problemy, przez przemyślane zamieszczenie odpowiednich klauzul w umowie.

Sprostowanie

W numerze 8/2012 miesięcznika „Materiały Budowlane” błędnie podano tytuły naukowe autora artykułu pt. „Zabezpieczenie interesów podwykonawcy w umowie o roboty budowlane” opublikowanego na str. 88 – 89. **Pan Bogumił Sieczkowski nie jest mgr. inż. lecz mgr. prawa, adwokatem, współnikiem w Kancelarii Adwokackiej OBLIGO Sieczkowski i Spółka Sp. k.** Za pomyłkę bardzo przepraszamy Autora i Czytelników.

Redakcja