

Usterkowy czy bezusterkowy odbiór robót budowlanych?

Odbiór robót budowlanych niejednokrotnie stanowi najbardziej znaczący moment w realizacji umowy o roboty budowlane, gdyż pociąga za sobą szereg różnych skutków prawnych. Z przepisów Kodeksu cywilnego (dalej „k.c.”) wynika, że odbiór obiektu jest podstawowym obowiązkiem inwestora, ściśle związanym z obowiązkiem oddania obiektu przez wykonawcę. Przepis art. 654 k.c. dodaje, że w braku odmiennego postanowienia umowy, inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.

W praktyce realizacji umów o roboty budowlane, na etapie odbioru robót, pojawiają się liczne wątpliwości interpretacyjne, wynikające z odmiennego rozumienia momentu odbioru robót oraz ewentualnych możliwości odmowy dokonania tego odbioru. Problem pojawia się zwłaszcza wtedy, gdy strona powierzająca roboty zastrzega w umowie uzależnienie zapłaty wynagrodzenia od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru. Czy inwestor, będący niejednokrotnie zamawiającym w rozumieniu ustawy Prawa Zamówień Publicznych, jest uprawniony, aby zastrzec w umowie o konieczności odbioru bezusterkowego?

Postanowienia o odbiorze bezusterkowym są nieważne

Zgodnie z dominującą linią orzecznictwą, odbiór robót jest obowiązkiem zamawiającego, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 k.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego

w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. I ACa 689/16). Sądy wielokrotnie wskazywały, że konieczność odbioru „bezusterkowego” jest przesłanką nieprzewidzianą w k.c., a art. 647 k.c. definiujący umowę o roboty budowlane odwołuje się do „odbioru robót” a nie „bezusterkowego odbioru robót” (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. V ACa 1302/17).

Roboty budowlane należy uznać za zrealizowane, jeśli zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu zidentyfikowanie przez zamawiającego nieistotnych wad, usterek i niedoróbek (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2017 r., sygn. I ACa 321/17). Dlatego też wystąpienie nieistotnych wad i usterek nie uzasadnia odmowy odbioru robót. Przeciwnie podejście powodowałoby zbyt daleko idącą nierówność stron, rzutując tym samym na wymagalność roszczenia o wynagrodzenie za ich wykonanie. Byłaby to zbyt daleko idąca nierówność zwłaszcza, jeśli weźmiemy pod uwagę, że wady nieistotne uprawniają zamawiającego do roszczeń

z tytułu rękojmi lub gwarancji (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 października 2016 r., sygn. I ACa 138/16).

Przyjmując odmienną zasadę istnieje także ryzyko, że dochodziłoby do wielu nadużyć i nagminnego przedłużania procedur odbiorowych celem uchylecia się przez zamawiających od wypłaty wynagrodzenia. Nierzadko odbiory robót budowlanych nie dochodziłyby do skutku w ogóle (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31 sierpnia 2016 r., sygn. I ACa 282/16). Ponadto umożliwiałoby to zamawiającym naliczanie kar umownych za niedotrzymanie terminu realizacji umowy warunkowanej przedstawieniem robót do odbioru w stanie idealnym, co w praktyce jest niemal niemożliwe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2017 r., sygn. I ACa 1720/16).

Odbiór robót budowlanych bez wad istotnych

Jak wskazują sądy, to projekt budowlany i zasady wiedzy technicznej są kompromisem między tym, co możliwe, a tym co koniecz-

ne w budownictwie, uwzględniając jednocześnie interesy zlecającego i wyznaczając granicę wymagań odnośnie jakości robót budowlanych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12 października 2016 r., IACa 138/16). Tym samym, odmowa odbioru robót znajduje uzasadnienie jedynie w przypadku, gdy przedmiot umowy będzie mógł być uznany, jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania. Rozróżnienie wad istotnych od nieistotnych ma znaczenie o tyle, że rzutuje na ocenę wykonania lub niewykonania zobowiązania (wyrok Sąd Apelacyjny w Białymstoku z dnia 27 października 2017 r., sygn. IACa 321/17).

Co oznacza, że wada jest istotna?

Wada istotna jest to wada skutkująca brakiem możliwości korzystania z przedmiotu robót budowlanych zgodnie z jego przeznaczeniem, brakiem właściwych mu cech lub cech wyraźnie zastrzeżonych w umowie, istotnie zmniejszając ich wartość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. VACa 1302/17). Niektóre sądy interpretowały przesłanki odmowy odbioru jeszcze węższej, wskazując, że będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. IACa 689/16). Zgodnie z innym orzeczeniem, zamawiający może odmówić odbioru, gdy w wykonanych robotach występują tego rodzaju wady, że należy je oceniać jako niewyko-

nanie umowy przez wykonawcę, co oznacza także, że wykonawcy nie przysługuje zapłata wynagrodzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 3 listopada 2017 r., sygn. IACa 292/16).

Rozłam w doktrynie czy wyjątek potwierdzający regułę?

Odmienne od dotychczasowej praktyki orzeczniczej wnioski wprowadził Sąd Apelacyjny w Warszawie, stwierdzając, że postanowienie uzależniające przyjęcie, że doszło do wykonania umowy w razie bezusterkowego wykonania prac lub dopiero po usunięciu usterek mieści się w granicach swobody umów wyznaczonych przez art. 353 k.c., a odrębna interpretacja postanowień o odbiorach bezusterkowych jest jednoznaczna z naruszeniem art. 65 § 2 k.c. przez pominięcie celu i zamiaru stron przy konstruowaniu treści stosunku prawnego stron (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2018 r., sygn. VII AGa 847/18).

Sąd w uzasadnieniu wskazał, że wykonawca powinien zaplanować prace w taki sposób, aby usunięcie ewentualnych usterek czy też podjęcie dodatkowych czynności przewidzianych w umowie, jak np. sporządzenie dokumentacji powykonawczej, nastąpiło w terminie określonym w umowie na zakończenie prac. Co więcej, wykonawca powinien zgłosić prace do odbioru końcowego z odpowiednio długim wyprzedzeniem, aby sam odbiór mógł zostać w pełni przeprowadzony przed upływem terminu umownego.

Pozostaje zadawać sobie pytanie, na ile powyższy wyrok utrzyma się w orzecznictwie jako odrębna

linia orzecznicza, a na ile stanowi wyłącznie wyjątek potwierdzający dotychczas obowiązującą regułę. Wydaje nam się, że w związku z licznymi działaniami prawodawcy mającymi na celu poprawę sytuacji wykonawców w nierównej grze z zamawiającymi, sądy będą podtrzymywały pogląd dotyczący nieważności postanowień o odbiorze bezusterkowym.

Przed wszystkim należy jednak pamiętać, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, zamawiający obowiązany jest dokonać ich odbioru, a jeśli zamawiający bezpodstawnie uchyla się od obowiązku odbioru robót lub taki odbiór uniemożliwia, wykonawcy przysługuje wynagrodzenie i może się go skutecznie domagać (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 marca 2017 r., sygn. IACa 1235/15). Z drugiej strony, zamawiający może się uchylić od czynności odbiorowych, ale tylko poprzez wskazanie obiektywnie istniejących i osadzonych w treści umowy, bądź w przepisach prawa przyczyn, czyniących to zgłoszenie nieskutecznym. Co do zasady, wystąpienie nawet licznych uchybień w wykonanym obiekcie budowlanym nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień jakie daje rękojmia, gwarancja lub treść zawartej umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 marca 2017 r., sygn. IACa 944/16).

Weronika Sawik

associate
w Praktyce Infrastruktury
i Energetyki
kancelarii Domański
Zakrzewski Palinka

