

Mateusz Hendzel

Instytut Nauk Prawnych PAN w Warszawie

ORCID: 0000-0002-3081-1475

mateusz_hendzel1@o2.pl

Charakter prawny i dopuszczalność jednostronnego odbioru przedmiotu świadczenia w umowie o roboty budowlane

Znaczenie instytucji odbioru przedmiotu świadczenia w stosunkach prawnych podmiotów, które zawarły umowę o roboty budowlane, jest bezsporne. Odbiór ten służy między innymi do potwierdzenia lub negacji wykonania świadczenia, co wiąże się z możliwością żądania przez wykonawcę określonego w umowie o roboty budowlane wynagrodzenia lub odmowy jego zapłaty przez inwestora czy też stanowi określone zdarzenie w czasie, od którego zwykle liczony jest początek biegu terminów rękojmi za wady¹.

Zasadniczo procedura odbioru przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane zakłada uczestnictwo przy tej czynności wykonawcy, który wydaje i przekazuje wykonany przedmiot świadczenia oraz inwestora, na którym spoczywa obowiązek jego odebrania, wynikający bezpośrednio z art. 647 k.c.² Przy obecnym boomie budowlanym i narzucanym wykonawcom tempie prowadzonych robót budowlanych, z czym wiąże się niekiedy niedoszacowanie sił ze strony wykonawcy czy też błędne rozplanowanie kosztów ze strony inwestora, coraz częściej instytucja odbioru przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane jest wykorzystywana przez jedną ze stron tego stosunku. Wykonawca, chcąc wydłużyć termin zobowiązania wykonawczego lub chcąc wymusić na inwestorze dopłatę do wykonanych robót, nie staje do umówionego terminu oddania przedmiotu umowy. Inwestor natomiast unika dokonania odbioru przedmiotu świadczenia z powodu braku środków na zapłatę wykonawcy za zrealizowane przez niego roboty.

¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 lutego 2000 r. I ACa 1027/99, Legalis nr 49293.

² K. Zagrobelny, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zoge3tambvgzydanbogxydi> (data dostępu: 21.02.2020).

Niniejszy artykuł poświęcony jest analizie charakteru prawnego odbioru świadczenia z umowy o roboty budowlane oraz sytuacji prawnej, w której jedna ze stron przedmiotowej umowy nie staje do umówionego wcześniej odbioru.

Uwagi wprowadzające

Umowa o roboty budowlane jest umową konsensualną, wzajemną oraz odpłatną, a jej przedmiot, jakim jest zobowiązanie się wykonawcy do wykonania na rzecz inwestora opisanego w niej obiektu, ma charakter zobowiązania rezultatu³. Zawarta w art. 647 k.c. definicja ustawowa umowy o roboty budowlane przewiduje, że jej stronami są wykonawca, który zobowiązuje się do zrealizowania przewidzianego w umowie przedmiotu (obiektu), wykonanego zgodnie z wytycznymi i projektem przekazanym przez inwestora oraz wiedzą techniczną i budowlaną, a także inwestor, na którym spoczywają obowiązki związane z przekazaniem wykonawcy placu budowy, dostarczenia projektu i pozostałych wytycznych dotyczących obiektu oraz odebrania zrealizowanego przez wykonawcę obiektu i zapłacenia umówionego w umowie wynagrodzenia⁴.

Na stronach umowy o roboty budowlane ciążyą liczne obowiązki związane z prawidłową realizacją jej świadczenia. Jednym z nich jest obowiązek współpracy i współdziałania na każdym etapie procesu budowlanego, co wynika wprost z postanowień art. 651 i 655 k.c.⁵ Doniosłość tego obowiązku akcentuje również orzecznictwo, w tym wyroki Sądu Najwyższego (wyrok SN z 25 marca 1998 r. II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207; wyrok SN z 19 listopada 1991 r. II CR 858/90, PG 1993, nr 5, str. 21; uchwała SN z 11 stycznia 2002 r. III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106), w których Sąd Najwyższy stwierdził, że stosunek łączący strony umowy o roboty budowlane jest szczególny, ścisły i współzależny, bowiem prawidłowe wykonanie umownego zobowiązania wymaga od inwestora i wykonawcy ciągłego współdziałania, bieżącej współpracy, sprawnego wykonywania ciążących na stronach obowiązków oraz ciągłej komunikacji przy pojawiających się niedogodnościach czy opóźnieniach⁶.

Po drugie, na podstawie art. 647 k.c. do jednego z podstawowych obo-

³ J. Strzępka, *Umowa o roboty budowlane*, [w:] J. Rajski (red.), *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, „System Prawa Prywatnego” 2011, t. 7, s. 458 oraz podana tam literatura.

⁴ J. Strzępka, *Umowa o roboty budowlane a umowa o dzieło. Problem rękopisami za wady*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 15, s. 793.

⁵ J. Strzępka, *Umowa o roboty budowlane...*, s. 500.

⁶ E. Strzępka-Frania, *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zohaydanbvguztalruffyys4my#id=mjxw62zohaydanbvguzta> (data dostępu: 21.02.2020).

wiązków wykonawcy związanego z realizacją świadczenia należy oddanie inwestorowi zgodnego z postanowieniami umowy i sztuką budowlaną obiektu, a inwestor zobligowany jest do jego odbioru⁷.

Powyższy obowiązek wykonawcy i inwestora jest ściśle skorelowany z obowiązkiem współdziałania stron. Bez prawidłowej współpracy ze strony inwestora lub wykonawcy może bowiem dojść do sytuacji, w której strony będą utrudniały sobie wzajemnie wykonywanie obowiązków związanych z oddaniem i odbiorem obiektu, a co za tym idzie – z finalizacją zobowiązania w ogóle, którego ostatecznym etapem jest odbiór przedmiotu świadczenia.

Odbiór świadczenia z umowy o roboty budowlane a odbiór dzieła z umowy o dzieło

Wskazanie definicji odbioru obiektu jest źródłem wielu problemów interpretacyjnych. Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy o roboty budowlane wskazują jako jeden z głównych obowiązków wykonawcy oddanie przewidzianego w umowie obiektu oraz połączony z nim obowiązek jego odebrania ze strony inwestora. Z kolei przepisy kodeksu cywilnego w zakresie procedury odbioru dzieła posługują się takimi pojęciami, jak „wydanie dzieła”, „odbiór dzieła” oraz „oddanie dzieła”. Mimo bliskoznacznosci tych pojęć, charakter prawny każdego z tych terminów jest diametralnie różny.

Pod pojęciem wydania dzieła kryje się umożliwienie zamawiającemu (inwestorowi) sytuacji, w której zamawiający (inwestor) może faktycznie z umówionego dzieła skorzystać zgodnie z jego charakterem i przeznaczeniem, a sam sposób jego wydania uzależniony jest od rodzaju danego dzieła – w wielu przypadkach nie będzie mogło być mowy o wydaniu dzieła bezpośrednio do rąk zamawiającego, lecz wydaniem będzie samo wykonanie dzieła⁸ (jak np. wykonanie prac remontowych na podstawie umowy o roboty budowlane).

W samej czynności wydania dzieła mieści się również przejaw woli przyjmującego zamówienie (wykonawcy), który stwierdza, że wykonał umówione świadczenie zgodnie z postanowieniami umowy i jego przeznaczeniem⁹. Wydanie dzieła, w tym także obiektu, można więc nazwać pierwszym stopniem procedury jego odbioru.

Odbiorem *stricto* jest natomiast jednostronna czynność prawna dokonana przez zamawiającego (inwestora), w której zamawiający (inwestor) po-

⁷ J. Strzépka, *Umowa o roboty budowlane...*, s. 500.

⁸ J. Naworski, *Przedawnienie roszczenia z umowy o dzieło – glosa – III CZP 42/97*, „Monitor Prawniczy” 1998, nr 8, s. 310.

⁹ A. Brzozowski, *Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie za wady dzieła*, Warszawa 1986, s. 34.

twierdza swoją wolę w zakresie przyjęcia dzieła oraz uznaje, że świadczenie zostało zrealizowane. Ważne jest, aby nie utożsamiać uznania wykonania świadczenia (odbioru dzieła) z uznaniem, iż przedmiot umowy został wykonany bez wad. Co do zasady, zamawiający (inwestor) będzie każdorazowo zobowiązany stanąć do odbioru dzieła po jego wydaniu przez przyjmującego zamówienie (wykonawcę), co nie zawsze będzie wiązało się z jego akceptacją lub przyjęciem – odbiór dzieła może również polegać na jego nieprzyjęciu. W literaturze prawniczej często można spotkać się ze stanowiskiem, że zamawiający (inwestor) nie musi dokonać odbioru dzieła, które jest dotknięte tak rażącymi wadami, że nie można w ogóle mówić o spełnieniu przez przyjmującego zamówienie świadczenia umownego. Odbiór dzieła może nastąpić dopiero po jego wydaniu, dlatego też odbiór stanowi drugi stopień procedury odbioru dzieła.

Ostatnim, najbardziej newralgicznym stopniem odbioru dzieła jest jego oddanie. Oddanie scala bowiem elementy związane z wydaniem i odbiorem dzieła, tzn. o oddaniu dzieła można mówić tylko w przypadku, w którym przyjmujący zamówienie dzieło wydał, a zamawiający uznał dzieło za zgodne ze swym zobowiązaniem i przeznaczeniem oraz je odebrał. Termin oddania dzieła należy rozpatrywać nie tylko ze względu na kontekst językowy, lecz także ze względu na *ratio legis* przepisów dotyczących oddania dzieła¹⁰.

Artykuł 642 § 1 k.c. stanowi, że przyjmującemu zamówienie należy się wynagrodzenie w chwili oddania dzieła. Przepis ten łączy oddanie dzieła, czyli wydanie dzieła przez przyjmującego zamówienie oraz dokonanie jego odbioru przez zamawiającego, z możliwością żądania przez przyjmującego zamówienie umówionego wcześniej wynagrodzenia. W przypadku, gdyby zamawiający nie odebrał dzieła, jego oddanie by nie nastąpiło, przez co obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz przyjmującego zamówienie przez zamawiającego nie zachodzi. Wydaje się zatem, że ustawodawca celowo użył w przedmiotowym przepisie pojęcia oddania dzieła, a nie wydania czy też jego odbioru, mając na względzie możliwość dokonania zapłaty wynagrodzenia przez zamawiającego dopiero po prawidłowym odbiorze przez niego umówionego dzieła.

Podobną funkcję pełni zwrot oddania dzieła użyty w art. 646 k.c. Przepis ten stanowi, że roszczenia, które wynikają z umowy o dzieło, ulegają przedawnieniu z upływem dwóch lat od dnia oddania dzieła, a w przypadku gdy nie nastąpiło jego oddanie – od dnia, w którym zgodnie z postanowieniami umowy miało być oddane. Można zaobserwować wyraźną analogię związaną z interpretacją pojęcia oddania dzieła z rozumieniem tego pojęcia ujętym w art. 642 § 1 k.c. – w tym przypadku oddanie dzieła, to jest wydanie dzieła przez przyjmującego zamówienie oraz jego odbiór przez zamawiającego, uru-

¹⁰ J. Naworski, op. cit., s. 313.

chamia bieg terminu przedawnienia roszczeń wynikających z zawartej umowy, dotyczących w szczególności dokonania zapłaty wynagrodzenia na rzecz przyjmującego zamówienie za wykonane dzieło.

W przepisach dotyczących umowy o roboty budowlane brak jest określenia „wydania” dzieła (obiektu) wyrażonego *expressis verbis*. Artykuł 647 k.c. stanowi, że jednym z głównych obowiązków wykonawcy jest oddanie przewidzianego w umowie obiektu, który został wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, jednocześnie nakładając na inwestora obowiązek odebrania obiektu oraz zapłaty umówionego obiektu. Jak widać ustawodawca posłużył się jedynie zwrotem „oddania” obiektu oraz jego „odebrania” i – jak można przypuszczać – zrobił to celowo. Samo znaczenie tych pojęć będzie nieznacznie odbiegało od ich definicji przyjętych dla umowy o dzieło. Sformułowanie „oddania” obiektu z punktu widzenia umowy o roboty budowlane zawiera w sobie już dorozumiane jego wydanie, a raczej samo jego wykonanie i przekazanie – ciężko bowiem, w przypadku umowy o roboty budowlane, której przedmiotem jest obiekt albo określone w umowie prace, posługiwać się zwrotem „wydania do rąk inwestora”.

Funkcja pojęcia „oddania” dzieła na podstawie przepisów dotyczących umowy o dzieło jest odmienna od tego pojęcia na gruncie przepisów umowy o roboty budowlane również z innego powodu. Ustawodawca sformułowaniem zawartym w art. 647 k.c. o tym, że wykonawca zobowiązany jest do oddania obiektu wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej przyjął, że w sytuacji, w której wykonawca wydaje (przedstawia) obiekt inwestorowi wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej przyjął, że obiekt ten został wykonany prawidłowo, a inwestor zobowiązany jest do odebrania tak wykonanego obiektu i zapłaty na rzecz wykonawcy umówionego wynagrodzenia. Następuje zatem skrócenie procedury odbioru dzieła z wydania, odbioru i jego oddania, do oddania i odbioru obiektu, co wydaje się zasadne w punktu widzenia szczególnego charakteru przedmiotu umowy o roboty budowlane i złożoności całego procesu budowlanego.

Przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane przewidują ponadto zwrot, którego próżno szukać w przepisach dotyczących umowy o dzieło. Mianowicie art. 654 k.c. wprowadza pojęcie obowiązku „przyjęcia” przez inwestora części wykonanych robót za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Celem wprowadzenia tego pojęcia przez ustawodawcę i skorelowanego z nim obowiązku zapłaty za wykonanie części zobowiązania umownego jest to, że przedmiotem umowy o roboty budowlane są często wielomilionowe kontrakty. Wykonawca robót budowlanych w większości przypadków nie byłby w stanie pokryć kosztów związanych z zakupem materiałów oraz zatrudnianiem pracowników czy podwykonawców bez częściowego rozliczenia wykonywanego przedmiotu umowy z inwestorem określonej w umowie inwestycji. Ponadto przepis ten chroni wykonawcę przed upadłością inwestora czy też

unikaniem obowiązku zapłaty całego wynagrodzenia – zdecydowanie łatwiej jest wykonawcy domagać się wynagrodzenia za konkretną część wykonanych robót albo reagować w sytuacji, w której inwestor staje się niewypłacalny lub nie wypłaca wynagrodzenia ze swojej winy. Inwestor z kolei, dzięki obowiązkowi przyjęcia częściowo wykonanych prac, ma możliwość weryfikacji prawidłowości ich wykonywania etapami, co ułatwia ewentualne ich poprawki.

Samo „przyjęcie”, w kontekście powołanego wyżej przepisu, można określić jako wstęp do wydania (wykonania) obiektu, a zatem – posługując się terminologią przyjętą dla wyjaśnienia etapów procedury odbioru dzieła dla umowy o dzieło – jest to etap ją poprzedzający. Nie następuje bowiem wydanie (wykonanie) dzieła, lecz *de facto* przyjęcie wykonania jego części. Już na tym etapie inwestor może wносить uwagi co do sposobu realizowanego przez wykonawcę świadczenia i domagać się jego prawidłowego wykonywania.

Odbiór przedmiotu świadczenia umowy o roboty budowlane – jego charakter i rodzaje

Essentialia negotii umowy o roboty budowlane są: zrealizowanie przez wykonawcę przedmiotu świadczenia oraz jego oddanie inwestorowi, a także odebranie obiektu przez inwestora i zapłata wykonawcy należnego mu wynagrodzenia. Kumulacja najważniejszych postanowień zawartej pomiędzy wykonawcą a inwestorem umowy o roboty budowlane następuje zatem w momencie gotowości do przeprowadzenia całej procedury odbiorowej obiektu, czyli oddania i odebrania obiektu.

Data dokonania przez strony odbioru przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane jest terminem, od którego strony zwykle ustalają początek biegu terminów gwarancyjnych wskazanych w umowie, rękojmi, nabycia przez wykonawcę prawa do całości lub części wynagrodzenia za zrealizowane prace, rozpoczęcia naliczania kar umownych czy też odszkodowania z tytułu opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę¹¹.

Przepisy kodeksu cywilnego milczą odnośnie do formy oświadczeń w przedmiocie odbioru umówionego świadczenia. Sąd Apelacyjny w wyroku 14 września 2005 r. sygn. I ACa 222/2005¹² stwierdził, że „podobnie jak w przypadku umowy o dzieło, tak i przy umowie o roboty budowlane, decydujące znaczenie dla powstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia ma odbiór robót i choć regułą jest prowadzenie odbioru w formie pisemnej w postaci tak zwanego protokołu odbioru, skuteczne może być również dokonanie faktycz-

¹¹ Wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2018 r. I CZ 26/18, Legalis nr 1837044.

¹² Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 14 września 2005 r. I ACa 222/2005, OSA 2006, nr 11, poz. 38.

nego odbioru bez sporządzania formalnego protokołu”. W przywołanym powyżej orzeczeniu sąd trafnie wskazuje, że ze względów dowodowych protokół odbioru obiektu powinien być dokonywany w formie pisemnej. Tak sporządzony protokół pełni nie tylko funkcję polegającą na potwierdzeniu odbioru obiektu przez inwestora, lecz jest też dokumentem, który potwierdza lub neguje prawidłowość wykonanego przedmiotu świadczenia przez wykonawcę. Bardzo często inwestor i wykonawca w zawartej pomiędzy nimi umowie uzależniają wypłatę całości lub części wynagrodzenia za wykonane roboty od bezusterkowości przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane, którą to stwierdza właśnie protokół.

Odbiór przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane nie musi dotyczyć całości wykonanego zobowiązania. Wyróżnia się trzy typy odbiorów, a mianowicie: odbiór częściowy, końcowy i ostateczny.

Odbiór częściowy został wymieniony w przepisie artykułu 654 k.c., zgodnie z którym, w przypadku braku odmiennego postanowienia umownego, inwestor zobligowany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo w miarę ich ukończenia za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia. Przepis ten ma szczególne znaczenie przy robotach, które ulegają zakryciu bądź mają charakter „robót zanikających”, czyli takich, przy których późniejszy odbiór, pod względem technicznym, nie byłby w ogóle możliwy¹³. Odbiór częściowy, w przypadku braku odmiennego postanowienia umownego, nie stanowi podstawy do naliczania terminów rękojmi czy też gwarancji z tytułu wad, nie stanowi też przejawów woli wykonawcy zakończenia stosunku umownego z inwestorem i stwierdzenia wykonania zobowiązania umownego w całości ani podstawy do zapłaty całości wynagrodzenia za wykonane zobowiązanie umowne. Celem odbioru częściowego jest przyjęcie części wykonanych przez wykonawcę robót, umożliwienie wypłaty części wynagrodzenia za wykonanie określonych robót w celu możliwości zachowania przez wykonawcę płynności finansowej oraz zapewnienie inwestorowi możliwości kontroli i zgłaszania ewentualnych uwag przez inwestora, dotyczących postępów oraz prawidłowości wykonywanych robót.

Przewidując w umowie odbiór częściowy robót budowlanych, strony powinny określić sposób wezwania inwestora przez wykonawcę do takiego odbioru (np. pisemnie), czas trwania czynności odbiorowych przez inwestora (np. inwestor zobowiązany będzie przez wykonawcę do rozpoczęcia czynności odbiorowych najpóźniej w przeciągu 3 dni od otrzymania przez wykonawcę wezwania do odbioru częściowego robót i do zakończenia procedury odbioru częściowego w przeciągu 5 dni roboczych od rozpoczęcia czynności odbiorowych) czy okres rękojmi i ewentualnej gwarancji za wady za część wykonanych robót bieżnie od chwili odbioru częściowego czy też od chwili odbioru

¹³ D. Okolski, *Umowa o roboty budowlane*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zogizdamjsg43dsna> (data dostępu: 21.02.2020).

całości robót, wysokość i termin zapłaty wynagrodzenia za częściowe wykonanie robót oraz sporządzenie stosownego pisemnego protokołu odbioru robót częściowych i termin usunięcia ewentualnych zgłoszonych przez inwestora wad podczas przyjęcia części robót.

Odbiór częściowy nie zawsze będzie równoznaczny z przejęciem przez inwestora odpowiedzialności za te roboty, które stanowiły jego przedmiot, ponieważ w przypadku gdy prace te będą wciąż pozostawały pod pieczę wykonawcy, wykonawca będzie nadal odpowiedzialny za zakończony etap przedmiotu świadczenia i pozostałe roboty, które ma wykonać oraz za przekazany mu wcześniej przez inwestora plac budowy¹⁴. W takiej sytuacji będzie można mówić nie tyle o odbiorze częściowym obiektu, ile o odbiorze wstępnym.

Stosowanie w praktyce instytucji odbioru częściowego przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane nasuwa wątpliwość, czy podczas tej czynności dochodzi do odbioru względnie samodzielnej części świadczenia, czy też części jednolitego świadczenia niepodzielnego, a co za tym idzie – nakierowuje na problematykę podzielności albo niepodzielności świadczenia, wynikającego z umowy o roboty budowlane.

Kierunkowo przyjąć należy, że świadczenie z umowy o roboty budowlane ma co do zasady charakter podzielny, jednakże nie jest to reguła bezwzględna. Podzielność albo niepodzielność tego świadczenia należy rozpatrywać *ad casum*¹⁵, uwzględniając przede wszystkim czynniki techniczne i technologiczne możliwości jego podzielności¹⁶. Nie bez znaczenia w kontekście tego teoretycznego rozważania leżą też praktyczne względy ochrony interesów stron umowy o roboty budowlane¹⁷.

W tym miejscu podkreślenia wymaga odróżnienie możliwości podzielności samego świadczenia z możliwością podzielności przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane – bowiem jak słusznie stwierdził Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 23 sierpnia 2017 r. I ACa 232/17, Legalis nr 2056171, „czym innym jest to, że inwestor zainteresowany jest otrzymaniem określonego co do tożsamości przedmiotu jakim jest obiekt budowlany, czym innym zaś możliwość wykonania robót niezbędnych do tego, aby taki obiekt powstał częściami. Takie częściowe wykonywanie robót, odnoszące się do określonego obiektu, jest właśnie częściowym spełnieniem świadczenia w rozumieniu art. 379§2 Kodeksu cywilnego”. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych i praktycznych należy stwierdzić, że przedmiot świadczenia z umowy o robo-

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Wyrok Sądu Najwyższego z 16 maja 2013 r. V CSK 260/12, Legalis nr 743913.

¹⁶ T. Sokołowski, *Podzielność świadczenia w umowie o roboty budowlane*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2014, z. 3, s. 51 i n.

¹⁷ S. Łazarewicz, *Charakter prawny świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane i jego konsekwencje dla praktyki obrotu gospodarczego*, „Studia Prawnoustrojowe” 2011, nr 14, s. 207.

ty budowlane będzie niepodzielny¹⁸ – wykonawca zobowiązał się bowiem do wykonania na rzecz inwestora konkretnego obiektu, czyli przedmiotu oznaczonego co do tożsamości, który nie może być uznany za podzielny.

Linia orzecznicza Sądu Najwyższego oraz sądów apelacyjnych w kwestii podzielności czy niepodzielności samego świadczenia z umowy o roboty budowlane opowiadała się początkowo za niepodzielnym charakterem tego świadczenia¹⁹. Sąd Najwyższy powoływał się na to, że o podzielności świadczenia można mówić wyłącznie w sytuacji, „gdy przy jego spełnianiu częściami występują kumulatywnie dwie przesłanki. Po pierwsze, zachowany musi być bez istotnej zmiany przedmiot świadczenia, co oznacza, że poszczególne części muszą mieć wszystkie istotne właściwości całego świadczenia, po drugie, wartość świadczenia nie może ulec istotnej zmianie”, a samo „świadczenie rzeczy oznaczonej co do tożsamości jest zawsze niepodzielne”²⁰. Teza ta była kontynuowana w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego, lecz ewoluowała w kierunku przyjęcia ogólnej zasady podzielności świadczenia z umowy o roboty budowlane²¹ (potwierdzona stanowiskiem sądów apelacyjnych)²² i należy zaaprobować takie stanowisko, szczególnie w odniesieniu do umów, których rezultatem ma być realizacja obiektu w postaci budynku lub budynków, które mogą być realizowane częściami²³. Jeżeli na przykład przedmiotem świadczenia z umowy o roboty budowlane jest zrealizowanie przez wykonawcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na rzecz inwestora, to sama umowa o roboty budowlane będzie tak skonstruowana, aby wykonawca mógł realizować ten obiekt etapami z różnymi datami zakończenia poszczególnych części tego świadczenia, a także podziałem całkowitego wynagrodzenia²⁴. Rozwiązanie to i przyjęcie podzielności świadczenia z umowy o roboty budowlane a niepodzielnością przedmiotu tego świadczenia chroni zarówno interes prawny wykonawcy, jak i inwestora. Wykonawca będzie cyklicznie otrzymywał wynagrodzenie za wykonane prace, a inwestor będzie miał możliwość kontrolować na bieżąco prawidłowość i terminowość wykonywanych przez wykonawcę robót.

¹⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r. IV CKN 821/00, *Legalis* nr 65083; wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2004 r. IV CK 172/03, *Legalis* nr 64237; wyrok Sądu Najwyższego z 27 lipca 2016 r. V CSK 631/15, *Legalis* nr 1508194.

¹⁹ Wyrok Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r. IV CKN 821/00, *Legalis* nr 65083; wyrok Sądu Najwyższego z 4 września 2002 r. I CK 1/02, *Legalis* nr 59062; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 11 stycznia 2006 r. I ACa 761/05, OSA 2007, nr 5, poz. 16, s. 71.

²⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z 4 września 2002 r. I CK 1/02, *Legalis* nr 59062.

²¹ „Przesądzenie podzielnego lub niepodzielnego charakteru świadczenia wykonawcy w umowie przewidzianej w art. 647 k.c. zależy przede wszystkim od postaci przedmiotu wspomnianego świadczenia (niektóre roboty mogą mieć bowiem charakter podzielny)”, wyrok Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2006 r. III CSK 11/06, *Legalis* nr 124557.

²² Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 22 stycznia 2016 r. I ACa 1103/15, *Legalis* nr 1409009.

²³ Wyrok Sądu Najwyższego z 27 lipca 2016 r. V CSK 631/15, *Legalis* nr 1508194.

²⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2018 r. IV CSK 378/17, *Legalis* nr 1851904.

Innym typem odbioru jest końcowy odbiór świadczenia z umowy o roboty budowlane, który polega na oddaniu inwestorowi przez wykonawcę wykonanego całościowo przedmiotu umowy. Głównym celem odbioru końcowego jest przede wszystkim sprawdzenie poprawności wykonania przedmiotu umowy zrealizowanego przez wykonawcę, tj. czy został on wykonany zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami, harmonogramem rzeczowo-finansowym i pozostałymi postanowieniami umowy pomiędzy inwestorem a wykonawcą, zasadami wiedzy technicznej, uruchomieniem lub wstrzymaniem procedury zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty, zgłaszaniem ewentualnych wad przez inwestora co do wykonanego przedmiotu umowy czy też rozpoczęciem biegu rękojmi i gwarancji dla nowo powstałego obiektu i zainstalowanych tam urządzeń. Odbiór końcowy – podobnie jak odbiór częściowy – winien być stwierdzony pisemnie, protokolarnie²⁵.

Wartym podkreślenia faktem jest to, że odbiór końcowy nie zawsze będzie oznaczał aprobatę inwestora co do zrealizowanych przez wykonawcę robót budowlanych²⁶. Co więcej, protokół odbioru końcowego ma służyć inwestorowi głównie po to, aby spisać wszelkie ewentualne wady, które przesądzą o nienależytym wykonaniu zobowiązania.

Rozróżnia się dwa typy wad, a mianowicie wady usuwalne, czyli te które wykonawca może usunąć, a które powodują utrudnione korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, oraz wady nieusuwalne, których wykonawca usunąć nie może, a przez które inwestor nie może korzystać zgodnie z umownym przeznaczeniem z wykonanego przedmiotu umowy. Przy wykryciu wad usuwalnych inwestor może dokonać odbioru przedmiotu umowy pod warunkiem zawieszającym²⁷ usunięcia tych wad w określonym, możliwym do wykonania przez wykonawcę terminie, odraczając zapłatę wynagrodzenia do tego momentu. W przypadku zaś wystąpienia wad nieusuwalnych powstaje po stronie inwestora prawo odstąpienia od umowy z winy leżącej po stronie wykonawcy albo obniżenie wynagrodzenia wykonawcy o te części przedmiotu umowy, które zostały wykonane wadliwie²⁸.

Odbiór ostateczny (zwany też odbiorem gwarancyjnym lub pogwarancyjnym) dokonywany jest długo po oddaniu inwestycji do użytkowania. Odbiór gwarancyjny jest możliwy bowiem dopiero wówczas, gdy minął okres rękojmi i ewentualnej gwarancji określonej przez strony w umowie na wykonane

²⁵ Wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 1997 r. II CKN 446/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 67.

²⁶ Z. Gordon, *Odbiór przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane*, [w:] P. Pinior, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba (red.), *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzepce*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zogi3damrtgmydmnq> (data dostępu: 21.02.2020).

²⁷ Ibidem.

²⁸ E. Strzepka-Frania, op. cit.

przez wykonawcę roboty czy urządzenia, a wszelkie usterki czy wady powstałe w tym czasie zostały przez wykonawcę poprawnie usunięte²⁹.

Przesłanki dopuszczalności jednostronnego odbioru obiektu

Z odbiorem jednostronnym możemy mieć do czynienia w odniesieniu do każdego z wcześniej opisanych typów odbiorów, chociaż z natury rzeczy najczęściej będzie on połączony z odbiorem końcowym obiektu. Praktyka ta coraz częściej stanowi przedmiot orzeczeń sądowych oraz stanowi, niestety, coraz częstszy przypadek zachowania jednej ze stron umowy o roboty budowlane.

W umowie o roboty budowlane strony przyjmują wobec siebie jednocześnie rolę dłużnika (wykonawca w zakresie wykonania przedmiotu świadczenia) oraz wierzyciela (inwestor w zakresie zapłaty wynagrodzenia za wykonanie obiektu przez wykonawcę). Przepisy nakładają na inwestora jednoznaczny obowiązek odebrania, a przynajmniej stanięcia do wezwania do odbioru od wykonawcy zrealizowanego przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane – wobec tak wyrażonego obowiązku leżącego po stronie inwestora staje się on dłużnikiem wykonawcy, którego pozycja przy należyтым wykonaniu przedmiotu umowy, a w przypadku braku jego odebrania przez inwestora, jest silniejsza³⁰.

Coraz częściej można spotkać się z sytuacją, w której inwestor stosuje swoisty szantaż nie stawiając się na odbiór przedmiotu umowy zgłaszany przez wykonawcę. Inwestor, będąc stroną dominującą nad wykonawcą przy negocjacjach dotyczących kształtu umowy o roboty budowlane, forsuje jej postanowienia w taki sposób, aby uzależnić wypłatę wynagrodzenia należnego wykonawcy jedynie wtedy, gdy protokół końcowy odbioru przedmiotu zobowiązania zostanie podpisany przez obydwie strony. Tym samym inwestor, nie stawiając się na odbiorze, z powodu utracenia płynności finansowej czy też sporu z wykonawcą lub podwykonawcą wstrzymuje procedurę wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy.

W celu przeciwdziałania takim praktykom ze strony inwestora, wykonawca może posłużyć się instytucją jednostronnego odbioru przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane. Instytucja ta była już praktykowana w systemie prawnym Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, gdzie umieszczane w ogólnych warunkach umów o roboty budowlane klauzule pozwalały na dokonywanie przez wykonawcę jednostronnego odbioru przedmiotu świadczenia z umowy w przypadku, gdy inwestor (zamawiający) odmawiał

²⁹ Ibidem.

³⁰ E. Targońska, *Skutki prawne odbioru robót budowlanych*, „Nieruchomości” 2017, nr 8, s. 40.

odbioru przedmiotu świadczenia ze wszelkimi następstwami prawnymi, jakie niósł za sobą modelowy odbiór³¹.

Jednostronny odbiór obiektu będzie miał miejsce wtedy, gdy inwestor (najczęściej po upływie terminu do odbioru wskazanego w umowie z wykonawcą i bezskutecznym, dodatkowym wezwaniu do dokonania odbioru przez wykonawcę) uchyla się od jego dokonania, tj. nie staje w ogóle do odbioru przedmiotu umowy lub zjawia się na nim, lecz odmawia podpisania sporządzonego, dwustronnego protokołu zdawczo-odbiorczego i nie uruchamia tym samym procedury wypłaty należnego wykonawcy wynagrodzenia za zrealizowany przedmiot umowy. Wykonawca wobec takiej postawy inwestora może sporządzić jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu umowy, stwierdzając jego wykonanie zgodnie z jej postanowieniami i przepisami prawa w tym zakresie oraz nalicza wynagrodzenie za wykonane przez siebie prace zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym przewidzianym w umowie.

Sąd Najwyższy stwierdził, w orzeczeniu z 7 kwietnia 1998 r. II CKN 673/97 (Legalis), że „jeśli wykonawca zgłosił wykonanie robót, to obowiązek ich odbioru jest niezależny nawet od kwestionowania ich jakości. Odmowa jego spełnienia nie może być elementem szantażu ze strony inwestora; chybione uznać należy powołanie się w kasacji na to, że uchylenie się pozwanej od formalnego odbioru obiektu (z jednoczesnym jednak rozpoczęciem w nim zamierzonej działalności) zwalniało ją od zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania przez powoda wyroku ustalającego. W takiej sytuacji, jaką stworzyła pozwana, wykonawca był uprawniony do dokonania jednostronnego odbioru, stanowiącego podstawę wstawienia faktury opartej na sporządzonym przez siebie kosztorysie powykonawczym”. Powyższe orzeczenie Sądu Najwyższego słusznie narzuca obowiązek stawiennictwa inwestora do odbioru przedmiotu umowy o roboty budowlane – niezależnie od tego, czy przedmiot ten posiada wady oraz dokonania aprobowanego, warunkowego albo niegującego aktu odbioru. W przedmiotowym wyroku Sąd Najwyższy podniósł jeszcze jedną ważną regułę, dotyczącą dokonania jednostronnego odbioru – przeprowadzenie takiej czynności będzie możliwe jedynie wówczas, gdy od dokonania takiego odbioru uzależniona jest wypłata na rzecz wykonawcy wynagrodzenia za zrealizowany przedmiot umowy³². Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego należy przyjąć z aprobatą. Nie może bowiem zaistnieć sytuacja, w której inwestor kilkakrotnie uchyla się od dokonania czynności odbiorowych twierdząc, że wykonany przedmiot umowy ma wady, a jednocześnie rozpoczyna użytkowanie obiektu zgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

³¹ Z. Gordon, op. cit.

³² E. Targońska, op. cit., s. 40.

Skutki działań inwestora, który nie staje do czynności odbiorowych w początkowej fazie, mają na celu pokrzywdzenie wykonawcy, lecz *de facto* finalnie uderzają w samego inwestora. Nie stając bowiem do odbioru robót budowlanych zgłoszonych przez wykonawcę, inwestor niweluje możliwość protokolarnego stwierdzenia istnienia prawidłowości wykonanego przedmiotu umowy przez wykonawcę, zobligowania wykonawcy do ich naprawienia oraz wydania przedmiotu umowy wolnego od wad, a co za tym idzie – możliwości wstrzymania wypłaty lub obniżenia wynagrodzenia za wadliwe wykonanie obiektu. Należy zatem stwierdzić, że stawiennictwo do odbioru przez inwestora jest nie tylko jednym z jego obowiązków ustawowych czy umownych, lecz także leży w jego interesie.

Postanowienia umowne w zakresie możliwości dokonania jednostronnego odbioru przedmiotu umowy o roboty budowlane przez inwestora należy uznać za sprzeczne z przepisami prawa i naturą stosunku umowy o roboty budowlane. Takie stanowisko potwierdza również orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 marca 2016 r.³³ W powyższym wyroku Sąd Apelacyjny stwierdził, że „z art. 647 KC zawierającego definicję umowy o roboty budowlane wynika, że odebranie obiektu jest obowiązkiem inwestora (zamawiającego), zatem nie może on uzurpować sobie uprawnień do jednostronnej decyzji w tej kwestii. Zapisy umowy, które by nadawały zamawiającemu uprawnienie do jednostronnego decydowania o dokonaniu odbioru przedmiotu robót sprzeciwiałyby się naturze stosunku prawnego, jakim jest umowa o roboty budowlane (art. 353¹ KC w zw. z art. 647 KC)”. W myśl powyższego orzeczenia niewydanie przedmiotu umowy ze strony wykonawcy będzie jedynie potwierdzeniem braku terminowego wykonania zobowiązania ciężącego na wykonawcy, które uruchamia możliwość do naliczania przez inwestora zastrzeżonych w umowie kar czy też odszkodowania.

Niemniej, w określonych przypadkach instytucja jednostronnego odbioru obiektu, poza opisanymi powyżej, będzie miała doniosłe znaczenie dla ochrony jego interesów. Niekiedy dla inwestora będzie bardziej opłacalne dokonać jednostronnego odbioru obiektu nawet z wadami; będzie mógł od tego momentu dysponować obiektem, a co za tym idzie – wydać jego część (np. lokal) nabywcy i uniknąć kar umownych lub roszczeń odszkodowawczych z tytułu opóźnienia (wynikających z umowy łączącej inwestora i nabywcę) czy też uniknięcia ponoszenia dalszych opłat za wynajmowane biuro zastępcze na czas wykonywania prac remontowych w budynku, do którego inwestor ma powrócić. Jednostronny odbiór obiektu może zatem stanowić środek ochrony prawnej nie tylko wykonawcy, lecz również inwestora.

³³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 marca 2016 r. I ACa 1626/15, Legalis nr 1453300.

Podsumowanie

Zagadnienie związane z charakterem prawnym odbioru świadczenia z umowy o roboty budowlane oraz całym procesem odbiorowym tego świadczenia nie jest jednoznaczne i każdorazowo potrzebuje uwzględnienia danego przypadku oddzielnie. Analiza charakteru prawnego odbioru obiektu przedstawiona w niniejszym artykule, poparta najnowszą linią orzecniczą Sądu Najwyższego w tym zakresie, prowadzi do wniosku, że co do zasady, świadczenie z umowy o roboty budowlane ma charakter podzielny w przeciwieństwie do przedmiotu tego świadczenia, który będzie miał z zasady charakter niepodzielny.

Ponadto niewątpliwie istnieje konieczność usystematyzowania zagadnienia związanego z jednostronnym odbiorem świadczenia z umowy o roboty budowlane. Trafne wydaje się podążenie za przedstawionym powyżej rozwiązaniem przyjętym przez Sąd Najwyższy, że w przypadku, gdy jedna ze stron umowy o roboty budowlane nie dokona odbioru obiektu w wyznaczonym terminie, to zakłada się, że odbiór ten nastąpił ze wszystkimi jego następstwami prawnymi, a strona, która stawiała się do dokonania takiego odbioru, nabywa określone prawa wskazane w tej umowie. Powyższe rozwiązanie uniemożliwiłoby wykorzystywanie przez inwestora swojej silniejszej pozycji w tej umowie oraz zapewniłoby dodatkową gwarancję wykonawcy, który prawidłowo zrealizował swoje świadczenie.

Wykaz literatury

- Brzozowski A., *Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie za wady dzieła*, Wyd. Prawn., Warszawa 1986.
- Gordon Z., *Odbiór przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane*, [w]: P. Pinior, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba (red.), *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzępcy*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zogi3damrtgmydmnq>.
- Łazarewicz S., *Charakter prawny świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane i jego konsekwencje dla praktyki obrotu gospodarczego*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2011, nr 14.
- Naworski J., *Przedawnienie roszczenia z umowy o dzieło – glosa – III CZP 42/97*, „*Monitor Prawniczy*” 1998, nr 8.
- Okolski D., *Umowa o roboty budowlane*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zogizdamjsg43dsna>.
- Sokołowski T., *Podzielność świadczenia w umowie o roboty budowlane*, „*Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*” 2014, z. 3.
- Strzępka J., *Umowa o roboty budowlane*, [w]: J. Rajska (red.), *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, „*System Prawa Prywatnego*” 2011, t. 7.

- Strzępka J., *Umowa o roboty budowlane a umowa o dzieło. Problem rękojmi za wady*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 15.
- Strzępka-Frania E., *Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/documentfull.seam?documentId=mjxw62zohaydanbvguztalru-fyws4mzogi#id=mjxw62zohaydanbvguzta>.
- Targońska E., *Skutki prawne odbioru robót budowlanych*, „Nieruchomości” 2017, nr 8.
- Zagrobelny K., *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Legalis, <https://sip.legalis.pl/document-full.seam?documentId=mjxw62zoge3tambvgyzdan-bogyxdi>.

Summary

Legal nature and admissibility of a unilateral offtake of the subject of the construction works contract

Key words: obligations law, investor, contractor, flaws, contractor rights.

This article aimed to describe an issue associate with a legal nature of an offtake and the offtake process of construction works from the construction works contract with particular emphasis on unilateral offtake of construction works. It analyses the general character of liabilities of the parties from the construction works contract and the cases of improper performance of obligations by its parties and the effects of such behaviour. The paper is ending with conclusions about the legal nature of an offtake and the divisibility of its provision and *de lege ferenda* postulates associated with a need of systematizing the issue related with a unilateral offtake of a facility, which can be useful in solving above mentioned problems.