

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY W KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

Beata Cieszyńska, Tomasz Darowski
Kamil Pociecha, Joanna Zbyszyńska



Wolters Kluwer

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY W KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

Beata Cieszyńska, Tomasz Darowski
Kamil Pociecha, Joanna Zbyszyńska

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 12 września 2022 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Marek Wierzbowski

Wydawca

Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Michał Dymiński

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały napisali:

Beata Cieszyńska – rozdz. 2; rozdz. 3

Tomasz Darowski – rozdz. 1; rozdz. 6

Kamil Pociecha – rozdz. 4 pkt 4.2, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8; rozdz. 7

Joanna Zbyszyńska – rozdz. 4 pkt 4.1, 4.3, 4.6; rozdz. 5


prawoLubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-675-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
Rozdział 1	
Umowa o roboty budowlane	15
1.1. Podstawowe cechy	15
1.2. Obiekt i roboty budowlane	16
1.3. Przepisy techniczno-budowlane	20
1.4. Zasady wiedzy technicznej	22
1.5. Rodzaje umów o roboty budowlane	23
Rozdział 2	
Definicja wady i jej klasyfikacje.....	27
2.1. Wady fizyczne	27
2.2. Wady prawne	41
2.3. Wady istotne i nieistotne.....	49
2.4. Wady usuwalne i nieusuwalne	56
Rozdział 3	
Rękojmia	57
3.1. Odesłanie do przepisów o rękojmi przy sprzedaży.....	57
3.2. Istota rękojmi. Zakres odpowiedzialności wykonawcy....	59
3.3. Okoliczności wyłączające odpowiedzialność wykonawcy.....	63
3.4. Procedura rękojmiana	69
3.4.1. Termin na stwierdzenie wad obiektu	69

3.4.2. Uprawnienia inwestora.....	69
3.4.3. Terminy na wykonanie uprawnień.....	80
3.4.4. Modyfikacja odpowiedzialności z tytułu rękojmi	81

Rozdział 4

Gwarancja jakości	85
4.1. Definicja gwarancji jakości i jej istota.....	85
4.2. Kwestia odpowiedniego albo analogicznego stosowania przepisów o sprzedaży.....	86
4.2.1. Analogiczne stosowanie art. 638 § 2 k.c.	94
4.2.2. Analogiczne stosowanie art. 577 k.c.	96
4.2.3. Analogiczne stosowanie art. 578 k.c.	100
4.2.4. Analogiczne stosowanie 579 k.c.	101
4.2.5. Analogiczne stosowanie art. 580 k.c.	103
4.2.6. Analogiczne stosowanie art. 581 k.c.	105
4.2.7. Wnioski	108
4.3. Zakres odpowiedzialności wykonawcy	108
4.3.1. Czas trwania	108
4.3.2. Uprawnienia z tytułu gwarancji jakości (obowiązki gwaranta)	111
4.3.3. Zakres odpowiedzialności wykonawcy.....	113
4.3.4. Okoliczności wyłączające odpowiedzialność wykonawcy	114
4.4. Parametry gwarantowane.....	117
4.5. Obowiązki uprawnionego z gwarancji	121
4.5.1. Wprowadzenie	121
4.5.2. Obowiązek zbadania obiektu	126
4.5.3. Prawidłowe utrzymanie i eksploatacja obiektu	127
4.5.4. Termin na zgłoszenie wady.....	128
4.5.5. Obowiązek należytego zgłoszenia wady.....	134
4.5.6. Obowiązek udostępnienia obiektu w celu umożliwienia realizacji obowiązków gwarancyjnych.....	135
4.6. Gwarancja jakości a rękojmia.....	136
4.7. Przeniesienie uprawnień z rękojmi i gwarancji.....	138
4.8. Odstąpienie od umowy a gwarancja jakości.....	140

Rozdział 5**Kary umowne za niewykonanie zobowiązań z gwarancji**

i rękojmi	145
5.1. Rodzaje kar umownych	146
5.2. Relacja między karą umowną a zobowiązaniem wynikającym z gwarancji lub rękojmi	148
5.3. Podstawowe trudności konstrukcyjne w zakresie kar umownych za niewykonanie zobowiązań z gwarancji lub rękojmi	150
5.3.1. Obowiązek określenia limitu kary umownej na gruncie Prawa zamówień publicznych	151
5.3.2. Obowiązek zastrzeżenia kary umownej w określonej sumie w przypadku kontraktów nieobjętych reżimem nowego Prawa zamówień publicznych	154
5.4. Miarkowanie kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań z gwarancji lub rękojmi	157
5.4.1. Wykonanie zobowiązania w znacznym stopniu	158
5.4.2. Rażąco wygórowanie kary umownej	159

Rozdział 6

Inne uprawnienia inwestora	163
6.1. Roszczenia odszkodowawcze	163

Rozdział 7**Odpowiedzialność projektanta za wady obiektu**

budowlanego	167
7.1. Wstęp	167
7.2. Odpowiedzialność projektanta z tytułu rękojmi	172
7.3. Odpowiedzialność projektanta z tytułu gwarancji	179
7.4. Roszczenia odszkodowawcze względem projektanta	181

O autorach	199
-------------------------	-----

Rozdział 1

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

1.1. Podstawowe cechy

W ujęciu kodeksowym, zgodnie z art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Umowa o roboty budowlane jest umową nazwaną. Podstawowa część dotyczących jej przepisów znajduje się w tytule XVI księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. Ta niepełna regulacja uzupełniana jest przez odpowiednio stosowane przepisy o umowie o dzieło, stosowane zgodnie z art. 656 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu, do wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu oraz do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu. Oznacza to odpowiednie zastosowanie do umowy o roboty budowlane art. 635, 636, 638 i 640 k.c.¹

¹ Tak M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, red. M. Gutowski, Warszawa 2019, choć kwestia zastosowania art. 640 k.c. do umowy o roboty budowlane pozostaje kontrowersyjna (*vide*: np. wyrok SA w Poznaniu z 24.11.2020 r., I AGa 217/19,

W kwestiach związanych z odpowiedzialnością za wady dzieła art. 638 k.c. odsyła do odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Do rękojmi za wady wykonanego obiektu „podwójnie odpowiednio” stosowane zatem będą przepisy działu II, tytułu XI, księgi trzeciej k.c., czyli artykuły od 556 do 576 k.c. W przypadku umów o wykonanie remontu budynku lub budowli kaskada odpowiednich zastosowań sięga nawet trzech poziomów, skoro zgodnie z art. 658 k.c. do takich umów odpowiednio stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o umowie o roboty budowlane zawarte w tytule XVI księgi trzeciej (a do niej, odpowiednio, wybrane przepisy o umowie o dzieło, a do tej ostatniej z kolei, wciąż odpowiednio, przepisy o rękojmi przy sprzedaży).

Umowa o roboty budowlane jest także umową konsensualną, odpłatną i wzajemną². Zalicza się ją też do umów rezultatu³.

1.2. Obiekt i roboty budowlane

Artykuł 647 k.c. stanowi tylko o oddaniu przez wykonawcę obiektu wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, na podstawie projektu dostarczonego przez inwestora. Orzecznictwo jednak rozwija i znacząco uszczegóławia rozumienie przedmiotu umowy o roboty budowlane.

W klasycznym ujęciu przedmiotem umowy o roboty budowlane jest doprowadzenie do powstania obiektu rozumianego jako zmaterializowany rezultat robót budowlanych. Takie podejście oczywiście ociera się o definiowanie tego samego przez to samo, stąd waga pozostałych kryteriów wypracowanych w orzecznictwie. Obiekt oddawany w toku

LEX nr 3164497, odrzucający możliwość stosowania tego artykułu do umowy o roboty budowlane i przywołane w jego uzasadnieniu wcześniejsze orzecznictwo).

² Por. J. Bieluk, K. Zadykowicz-Sokół, *Rękojmia i gwarancja w robotach budowlanych. Komentarz praktyczny z orzecznictwem. Przykłady klauzul umownych. Wzory pism*, Warszawa 2020.

³ J. Strzępka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 7, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Rąjski, Warszawa 2004 oraz M. Gutowski [w:] *Kodeks cywilny...*, t. III, red. M. Gutowski, Warszawa 2019.

robót budowlanych powinien zatem stanowić samoistną całość, dająca się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym⁴. Nie musi być to obiekt budowlany w rozumieniu Prawa budowlanego, ponieważ pojęcie „obiekt” wykracza poza „obiekt budowlany” w rozumieniu art. 3 pr. bud. Obiektem w rozumieniu art. 647 k.c. mogą być zarówno konstrukcje naziemne, jak i podziemne, powiązane z gruntem⁵. Kryterium dodatkowo przemawiającym za uznaniem efektu robót za obiekt w rozumieniu art. 647 k.c. jest też rozmiar prac⁶, ich znaczne gabaryty⁷ albo ich skomplikowany charakter⁸ i dłuższy czas realizacji.

Obiekt w rozumieniu art. 647 k.c. posiada zindywidualizowane właściwości fizyczne i użytkowe. Właściwości te zwykle wynikają ze zindywidualizowanych potrzeb inwestora i przygotowanej przez niego bądź na jego zlecenie dokumentacji mogącej obejmować np. projekt budowlany, projekt wykonawczy, opis zamówienia, opis techniczny, dokumentację rysunkową i pozyskane przez inwestora pozwolenia. Poza samą umowę o roboty budowlane to zwykle ta dokumentacja określa przeznaczenie obiektu. Przez to ma ona podstawowe znaczenie dla określenia przeznaczenia obiektu i jego celu w rozumieniu odpowiednio stosowanego art. 556¹ k.c.

⁴ Wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818.

⁵ Wyrok SN z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18, LEX nr 2729030.

⁶ Wyrok SA w Gdańsku z 19.12.2019 r., V ACa 576/19, LEX nr 2945589; wyrok SA w Białymstoku z 16.01.2020 r., I ACa 788/19, LEX nr 2932506 (w którym za obiekt została uznana instalacja grzewczo-wentylacyjna na bazie pompy ciepła, wykonywana wraz z dolnym źródłem pomy ciepła); wyrok SA w Białymstoku z 4.02.2020 r., I AGa 78/19, LEX nr 2960996.

⁷ Za obiekt o znacznych gabarytach został uznany np. ekran reklamowy na konstrukcji nośnej, ze stanowiskiem do obsługi i zasilaniem, przytwierdzony do elewacji budynku (wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818).

⁸ Wyroki SN: z 12.10.2011 r., II CSK 63/11, LEX nr 1229546 (dotyczący realizacji zabezpieczenia antykorozyjnego mostu); z 18.01.2018 r., V CSK 283/17, LEX nr 2460485 (dotyczący robót rozbiórkowych); z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18, LEX nr 2729030 (w którym realizacja podziemnego odwiertu wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i przylegającą infrastrukturą techniczną, stanowiącego określoną funkcjonalną całość służącą rozpoznaniu i docelowo wydobyciu złóż wody termalnej, została uznana za przedmiot umowy o roboty budowlane).

Wykonanie obiektu w rozumieniu art. 647 k.c. następuje w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego regulowanego prawem publicznym. Mowa tu przede wszystkim, choć nie wyłącznie, o Prawie budowlanym⁹, które określa prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego (rozdział 3 Prawa budowlanego), postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych (rozdział 4 Prawa budowlanego), zasady rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych (rozdział 5 Prawa budowlanego) oraz ich zakończenia (rozdział 5b Prawa budowlanego). Reżim normatywny, w którym zazwyczaj działają strony umowy o roboty budowlane, obejmuje jednak wiele innych przepisów prawa publicznego¹⁰: ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę o wyrobach budowlanych, Prawo wodne, Prawo geologiczne i górnicze i liczne ustawy określające szczególne zasady przygotowania i realizacji określonych inwestycji¹¹. Co istotne jednak, okoliczność, że

⁹ Wyrok SN z 18.01.2018 r., V CSK 283/17, LEX nr 2460485.

¹⁰ Wyrok SN z 28.08.2019 r., IV CSK 255/18; wyrok SA w Białymstoku z 16.01.2020 r., I ACa 788/19.

¹¹ Ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.), ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 176), ustawa z 7.09.2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. z 2020 r. poz. 2008), ustawa z 12.02.2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1079), ustawa z 24.04.2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2021 r. poz. 1836), ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 884), ustawa z 8.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1812), ustawa z 29.06.2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1484), ustawa z 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273), ustawa z 24.02.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 2021 r. poz. 1644), ustawa z 7.04.2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście–Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz.U. z 2017 r. poz. 990), ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1354 ze zm.), ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), ustawa z 22.02.2019 r. o przygotowaniu i realizacji strate-

W publikacji omówiono problematykę odpowiedzialności za wady w kontraktach budowlanych, zagadnienia dotyczące uprawnień inwestora, w tym roszczeń odszkodowawczych, oraz odpowiedzialność projektanta za wady obiektu budowlanego.

Przeanalizowano także problematykę poszczególnych etapów procesu, od umowy poprzez omówienie wad, rękojmi, gwarancji jakości oraz kar umownych za niewykonanie zobowiązań. Uwzględniając skalę zrealizowanych w ostatnich latach inwestycji budowlanych oraz kształtowany przez zamawiających trend do wydłużania okresu rękojmi i gwarancji jakości, zaprezentowano innowacyjne rozwiązania, które mogą być źródłem inspiracji dla czytelników.

Książka będzie przydatna w pracy przedsiębiorców i menedżerów w branżach związanych z budownictwem, infrastrukturą i energetyką, a także prawników praktyków: adwokatów, radców prawnych, sędziów.



9788382866759 W01P01

ISBN 978-83-8286-675-9



9 788382 866759

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



CENA 149 ZŁ (W TYM 5% VAT)

■ ■ ■ | **DZP**

więcej niż prawo