

# Charakter i znaczenie odbioru robót budowlanych

**Znaczenie prawne i funkcje odbioru robót budowlanych wciąż są przedmiotem kontrowersji, w dużej mierze wynikających z niejednoznacznego rozumienia tego pojęcia. Kwestia ta nie jest szczegółowo uregulowana w żadnych przepisach prawa, co daje pole do odmiennych interpretacji, ale także wymaga od stron umowy o roboty budowlane zachowania należytej ostrożności.**

Zgodnie z przepisem art. 647 kodeksu cywilnego, odbiór obiektu budowlanego jest obowiązkiem inwestora. Nie wprowadzono jednak żadnych wytycznych co do terminu odbioru, ani jego warunków, czy też przebiegu procedury odbioru. Oczywiście jest, że inwestor ma obowiązek odbioru robót jedynie wówczas, gdy wykonawca zgłosił zakończenie prac. Uznaje się także, że jeśli roboty zostały wykonane wadliwie do tego stopnia, że nie można uznać umowy za wykonaną, bądź nie zostały wykonane w ogóle, inwestor może odmówić odbioru. Podobnie, gdy wady mają taki charakter, że uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w umowie. Samo nienależyte wykonanie robót nie uprawnia jednak inwestora do odmowy odbioru – wymagania od wykonawcy wykonania robót w stanie idealnym i uzależnienie od tego płatności wynagrodzenia za roboty naruszałoby równowagę kontraktową stron zobowiązania. Należy wręcz uznać, że zwłaszcza przy dużych inwestycjach, stan ten byłby trudny do osiągnięcia, zaś odbiór robót w ogóle nie dochodziłby do skutku. Uznaje się, że odmiennie zastrzeżenie w umowie byłoby bezskuteczne – wszak przepis art. 647 kodeksu cywilnego odwołuje się do „odbioru”, a nie do „odbioru bez wad”, zaś strony nie mogą wprowadzać przesłanki odbioru, której nie przewidziano w przepisach prawa. Kryterium odbioru mogą natomiast stanowić: zgodność z projektem budowlanym oraz zasadami wiedzy technicznej.

Szczątkową regulację zawiera także art. 654 kodeksu cywilnego, wedle którego – o ile umowa nie stanowi inaczej – inwestor ma obowiązek na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Należy jednak uznać, że przepis ten ma znaczenie jedynie instrumentalne, tj. odnosi się do przyjmowania robót, które w późniejszym czasie nie będą mogły być

odebrane, gdyż stanowią tzw. roboty ulegające zakryciu – a nie do ich odbioru. W orzecznictwie przyjmuje się, że przyjęcie części robót i uregulowanie wynagrodzenia za te roboty nie mogą prowadzić do wygaśnięcia zobowiązania w tej części. Tymczasem Polska Norma PN-ISO 6707-2:2000 „Budownictwo. Terminologia. Terminy stosowane w umowach” definiuje odbiór częściowy, którego przedmiotem są roboty zanikające lub ulegające zakryciu, roboty z wykonaniem części obiektu (etapu), bądź roboty stanowiące całość robót zleczanych jednemu podwykonawcy. Z kolei odbiór końcowy oznacza, w myśl tej regulacji, proces przekazania zamawiającemu zakończonego obiektu budowlanego z zastrzeżeniem lub bez. Z uwagi na te niespójności, warto zadbać o osadzenie używanych w umowie sformułowań w odpowiednim kontekście, tak, aby nie było wątpliwości, czy mamy do czynienia z przyjęciem częściowym czy z odbiorem częściowym, i jakie są ich konsekwencje.

Jak wskazano wyżej, samo dokonanie odbioru nie oznacza, że wykonawca należyte wywiązał się z umowy, w szczególności zaś nie uniemożliwia wykonywania uprawnień z gwarancji i rękojmi. Przeciwnie – z chwilą odbioru rozpoczynają bieg terminy przedawnienia roszczeń z gwarancji i rękojmi. Wykonawcy często argumentują, że odbiór robót wadliwych zwalnia ich z rękojmi, w myśl przepisu 557 kodeksu cywilnego, skoro inwestor potwierdza przy odbiorze, że jest świadom wad w chwili wydania rzeczy – w odniesieniu do wad, które nie uprawniają go do odmowy odbioru. Dla bezpieczeństwa inwestora sugeruje się zatem wprowadzenie do umowy wyraźnego zastrzeżenia, że inwestor może, w sytuacji gdy odebrane roboty mają wady stwierdzone przy odbiorze, realizować uprawnienia z rękojmi.

Co istotne, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu nie jest równoznaczne z odbiorem, gdyż ta czynność administra-

cyjnoprawna w żadnej mierze nie przesądza o prawidłowości wykonania zobowiązań między stronami umowy o roboty budowlane. Podkreślić zatem należy, że inwestor może odmówić odbioru nawet wówczas, gdy dla obiektu zostało wydane prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

Odbiór ze swej istoty uznać należy za czynność o charakterze prawnym – jest to bowiem oświadczenie wiedzy inwestora, który w ten sposób potwierdza, że obiekt został należycie wykonany, co do zasady – zgodnie z umową. Nie stoi na przeszkodzie takiemu wnioskowi fakt, że w istocie odbiór łączy się z faktycznym przejściem władztwa nad obiektem, w tym – przejściem na inwestora wszelkich ciężarów i korzyści oraz niebezpieczeństwa przypadkowej utraty rzeczy.

Z uwagi na doniosłe skutki odbioru, postanowienia umowne przewidują szereg regulacji na wypadek gdy jedna ze stron nie przystępuje do odbioru. Sporne jest, czy w takiej sytuacji możliwe jest sporządzenie jednostronnego odbioru przez wykonawcę. W orzecznictwie uznano, że jest to dopuszczalne zwłaszcza w sytuacji, gdy od odbioru uzależniona jest wypłata wynagrodzenia – w przeciwnej sytuacji bowiem inwestor mógłby dość łatwo wycofać się z wiążącej go umowy i odraczać w nieskończoność obowiązek płatności. Tymczasem w zakresie odbioru inwestor jest dłużnikiem wykonawcy – nieuzasadniona odmowa odbioru jest równoznaczna ze zwłoką dłużnika, zaś skutki odbioru (w tym obowiązek zapłaty wynagrodzenia) powstają w momencie, gdy odbiór powinien nastąpić.

Podsumowując, odbiór robót budowlanych ma istotne znaczenie dla stron, jego dokonanie bowiem potwierdza wykonanie zobowiązania, bądź jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie i pozwala stronom na uruchomienie ewentualnych roszczeń z tytułu tego niewykonania bądź nienależytego wykonania, nie wykluczając przy tym, co do zasady, dochodzenia roszczeń z rękojmi nawet co do wad, o których inwestor wiedział przy odbiorze. Nadto, obowiązek inwestora odbioru robót nie ma charakteru bezwzględnego – może się on bowiem od niego uchylić w zależności od charakteru wad.

*Magdalena Pilarska*

*Adwokat, Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy*