

# Komentarz prawny

## Ustawowe prawo odstąpienia od umowy o roboty budowlane – uwagi ogólne

W przypadku umów o roboty budowlane prawo odstąpienia od umowy ma szczególnie istotne znaczenie ze względu na okoliczność, iż kodeks cywilny nie przewiduje możliwości jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron. Co istotne jednak, w odróżnieniu od wypowiedzenia umowy, które wywołuje skutek na przyszłość (nie niweczy skutków wykonanej już umowy), prawo odstąpienia, co do zasady, powoduje „anulowanie” stosunku prawnego wynikającego z umowy. Jeżeli w jakiegokolwiek części umowa została wykonana, zanim strona od niej odstąpiła, występuje potrzeba dokonania rozliczeń między stronami w celu przywrócenia stanu sprzed zawarcia umowy. Zazwyczaj odstąpienie od umowy będzie się wiązało z roszczeniami odszkodowawczymi.

Podstawę odstąpienia od umowy mogą stanowić postanowienia samej umowy, a w razie ich braku, lub niedostatecznej regulacji, strona zainteresowana może rozważyć skorzystanie z możliwości przewidzianych w ustawie. Te możemy podzielić na przepisy ogólne, dotyczące wszystkich rodzajów umów oraz unormowania odnoszące się typowo do umów o roboty budowlane lub stosowanych odpowiednio regulacji umów o dzieło. W tym wypadku prawo odstąpienia zastrzeżone jest przede wszystkim na rzecz inwestora (przez którego rozumie się stronę zamawiającą wykonanie robót, niekoniecznie będzie nim inwestor w rozumieniu prawa budowlanego), w następujących sytuacjach:

**1)** jeżeli wykonawca prowadzi roboty budowlane w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową – przy czym nieprawidłowości mogą polegać np. na prowadzeniu prac niezgodnie z przepisami, zasadami sztuki budowlanej, normami technicznymi, dokumentacją projektową,

wymogami inwestora itp. Do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w tym trybie konieczne jest uprzednie zawiadomienie do zmiany sposobu wykonania robót we wskazanym odpowiednim terminie. Dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu inwestor może według swego wyboru: odstąpić od umowy albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo wykonawcy (art. art. 636 w związku z art. 656 k.c.). Z uprawnienia tego inwestor może skorzystać jednak tylko na etapie wykonywania robót, po ich odebraniu ww. przepis nie ma już zastosowania<sup>[1]</sup>:

**2)** w razie opóźnienia wykonawcy z rozpoczęciem lub wykończeniem robót, jeśli opóźnienie jest na tyle istotne, że ich ukończenie w czasie umówionym jest wątpliwe - przy czym oświadczenie powinno być złożone jeszcze przed upływem terminu do zakończenia robót; uprzednie zawiadomienie wykonawcy do podjęcia (ukończenia) robót nie jest konieczne (art. 635 w związku z art. 656 k.c.);

**3)** w przypadku istotnych wad wykonanego obiektu, na podstawie przepisów o rękojmi (art. 560 § 1 k.c w związku z art. 638 i 656 k.c.), przy czym inwestor nie może odstąpić od umowy jeśli wada powstała w wyniku przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym wykonawcy przez tegoż inwestora;

**4)** w każdym wypadku przed ukończeniem robót, według swobodnego uznania inwestora i bez konieczności wskazania określonego powodu, jednakże za jednoczesną zapłatą na rzecz wykonawcy całego wynagrodzenia należnego mu zgodnie z umową, z możliwością odliczenia kwoty, odpowiadającej kosztom zaoszczędzonym przez wykonawcę z powodu niewykonania dzieła, co w praktyce zazwyczaj jest trudne do oszacowania przez inwestora (art. 644 w związku z art. 656 k.c.).

Wykonawcy z kolei przysługuje prawo odstąpienia umowy w wypadku niez uzyskania od inwestora żądanej przez siebie gwarancji zapłaty w wyznaczonym, nie krótszym niż 45 dni, terminie (art. 649 § 1 k.c.). Uprawnienie to zaktualizuje się zarówno w przypadku, gdy w ogóle nie doszło do ustanowienia gwarancji zapłaty w terminie wskazanym przez wykonawcę, a także wtedy, gdy treść udzielonej gwarancji zapłaty jest sprzeczna z żądaniem wykonawcy albo nie spełnia wymagań przewidzianych w przepisach<sup>[2]</sup>.

Na zasadach ogólnych każda ze stron ma możliwość odstąpienia od umowy wzajemnej (a taką umową jest umowa o roboty budowlane) w przypadku zwłoki kontrahenta w wykonaniu zobowiązania z umowy. Z tej instytucji będzie mógł zatem skorzystać zarówno inwestor (np. w razie zwłoki wykonawcy w wykonywaniu robót), jak i wykonawca (np. w razie zwłoki inwestora z odbiorem wykonanego etapu robót). Podobnie jednak jak w przypadku wadliwego wykonywania robót, warunkiem odstąpienia jest uprzednie zawiadanie kontrahenta będącego w zwłoce do wykonania zobowiązania w wyznaczonym mu odpowiednim terminie oraz dodatkowo poinformowanie, że w razie jego bezskutecznego upływu odstąpimy od umowy (art. 491 § 1 k.c.). W oświadczeniu o odstąpieniu należy też wskazać, w jakim zakresie odstępujemy od umowy, bowiem w przypadku podzielności świadczeń obu stron (co zazwyczaj ma miejsce w umowach o roboty budowlane, których realizacja podzielona jest na etapy), gdy zwłoka dotyczy tylko części świadczenia, uprawnienie do odstąpienia od umowy przysługujące drugiej stronie ogranicza się, według jej wyboru, albo do tej części, albo do całej reszty niespełnionego świadczenia. Możemy także odstąpić od umowy w całości, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla nas znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nas cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce (491 § 2 k.c.).

Możliwość „pominięcia” wcześniejszego wezwania i skorzystania od razu z ustawowego prawa do odstąpienia od umowy przewidziana jest na wypadek, w którym wykonanie zobowiązania przez drugą stronę po terminie nie miałoby dla nas znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nas cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce (art. 492 zdanie drugie k.c.). Ponadto odstąpienie bez wcześniejszych wezwań jest możliwe jeżeli kontrahent oświadczy nam, że nie spełni na naszą rzecz świadczenia, do którego jest zobowiązany (chodzi o odmowę wbrew zawartej przez strony umowie, bez prawnie usprawiedliwionej przyczyny<sup>[3]</sup>). Odstąpienie od umowy w tym trybie może nastąpić także przed nadejściem oznaczonego terminu spełnienia świadczenia (art. 492 k.c.).

Odstąpić od umowy możemy również jeśli druga strona, z przyczyn za które odpowiada, nie ma możliwości spełnienia świadczenia, do którego zobowiązała się na naszą rzecz. W razie częściowej niemożliwości świadczenia kontrahenta – i tu już bez względu na to, czy powstała ona z przyczyn zależnych od drugiej strony czy innych - możemy odstąpić od umowy, jeśli wykonanie częściowe nie miałoby dla nas znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nas – i znany drugiej stronie - cel umowy (art. 493 oraz art. 495 § 2 k.c.).

Możliwe jest, że w określonej sytuacji strona będzie mogła wybrać, z którego uprawnienia chce skorzystać np. w razie zwłoki wykonawcy z wykończeniem robót w grę może wchodzić zarówno odstąpienie inwestora na podstawie art. 635 w związku z art. 656 k.c., jak i na podstawie art. 491 § 1 k.c. Warto wówczas przeanalizować dokładnie możliwości, jakie daje konkretna podstawa prawna, warunki zastrzeżonego w niej prawa odstąpienia oraz konsekwencje prawne, tak, aby wybrać opcję dla nas w danej sytuacji najkorzystniejszą.

Karolina Figura

Radca prawny

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

<sup>[1]</sup> por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 3.11.2000., IV CKN 152/00, OSNC 2001/4/63

<sup>[2]</sup> por. E. Zielińska [w:] Fras M. (red.), Habdas M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-7649), WKP 2018

<sup>[3]</sup> por. G. Stojek [w:] Fras M. (red.), Habdas M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-7649), WKP 2018